



КЛИРИНГ®
группа компаний

КЛИРИНГ

ОТЧЕТ

№ 404/15РВ-и

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ –
ИМУЩЕСТВА ФГУП «111 ВОЕННЫЙ ЗАВОД
МИНОБОРОНЫ РОССИИ», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**

**БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЖУКОВСКИЙ РАЙОН, Г. ЖУКОВКА,
ДОЛ «ЕЛОЧКА»**

ЗАКАЗЧИК

ФГУП «111 ВОЕННЫЙ ЗАВОД МИНОБОРОНЫ РОССИИ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «КЛИРИНГ»

ДАТА ОЦЕНКИ

21 января 2015 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

24 марта 2015 года

194018, Россия,
Санкт-Петербург,
Костромской пр, д. 10,
пом. 19Н,
т. (812) 740-77-30;
факс (812) 740-77-31;
e-mail: mail@kliring.ru

Санкт-Петербург

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
4. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	10
4.1. Дата проведения оценки. Дата составления отчета. Номер отчета.....	10
4.2. Период проведения оценки и пределы применения полученного результата.....	10
5. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
6.1. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	11
6.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
7.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	12
7.2. Информация, опубликованная в печатных изданиях.....	12
7.3. Информация, опубликованная в сети INTERNET.....	13
7.4. Список литературы.....	13
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ).....	14
10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	15
10.1. Общие допущения и ограничительные условия.....	15
10.2. Специальные допущения.....	15
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	18
11.1. Идентификация Объекта оценки.....	18
11.2. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки.....	19
11.3. Описание местоположения Объекта оценки.....	22
11.4. Градостроительная подготовка Объекта оценки.....	61
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	65
12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта.....	65
12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	69
12.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	70
12.4. Анализ конкурентной среды Объекта оценки.....	82
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	83
13.1. Определения и понятия.....	83
13.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.....	83
13.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой.....	86
13.4. Вывод по анализу наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	86
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	87
14.1. Методология оценки рыночной стоимости.....	87
14.2. Краткая характеристика подходов к оценке машин и оборудования.....	88
14.3. Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости.....	89
14.4. Выбор подходов оценки Объекта оценки.....	92
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	95
15.1. Содержание затратного подхода.....	95
15.2. Определение стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода.....	95
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	97
16.1. Содержание затратного подхода.....	97
16.2. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.....	97
16.3. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства.....	113

16.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ	121
16.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ.....	122
16.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ СУММИРОВАНИЯ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ЭТИХ ОБЪЕКТОВ И ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВЫЧИТАНИЯ ИХ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	124
16.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ КАК СУММЫ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	126
17.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	127
17.1.	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО ПРОДАЖЕ КОМПЛЕКСОВ ИМУЩЕСТВА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	127
17.2.	ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	136
18.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	146
19.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	149
19.1.	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	149
19.2.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	157
19.3.	ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	197

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, подписавшие отчет, данным удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными и согласно их профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемом объекте, являющемся предметом данного Отчета; а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998,
 - Федеральными стандартами оценки:
 - ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256,
 - ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255,
 - ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»; утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254,
 - ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»);
- Оценщики не имеют предвзятого личного мнения о состоянии и стоимости имущества, являющегося предметом данного Отчета;
- никто, кроме подписавших данный Отчет, не оказывал существенной профессиональной помощи;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

**Рыночная стоимость Объекта оценки –
имущества ФГУП «111 военный завод Минобороны России»,
расположенного по адресу:
Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»,
по состоянию на 21 января 2015 года, составляет
14 500 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей¹, в том числе:**

№ п/п	Наименование основного средства	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 47 255 кв. м, кадастровый номер 32:08:0340193:17 (право аренды)	2 055 593
	Вид (группа) ОС: Здания	
2	Дом деревянный финский, инв.№8909	132 737
3	Дом деревянный финский, инв.№8910	135 379
4	Дом для персонала, инв.№8913	120 209
5	Душевая-прачечная, инв.№8906	273 473
6	Здание котельной, инв.№8907	417 472
7	Изолятор (санчасть), инв.№8904	401 981
8	Клуб-столовая, инв.№8903	3 681 142
9	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	1 145 569
10	Овощехранилище, инв.№8917	4 874
11	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	29 444
12	Склад материальных ценностей, инв.№8905	37 591
13	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	1 635 451
14	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	1 633 943
15	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	1 639 219
	Вид (группа) ОС: Передаточные устройства	
16	Сети водопровода, инв.№9032	145 537
17	Сети канализации, инв.№9033	259 406
18	Сети электропередач, инв.№9036	8 414
19	Теплосети, инв.№9035	218 143
	Вид (группа) ОС: Производств. и хозяйств. инвентарь	
20	Сковорода, инв.№9182	-
21	Шкаф жарочный электрический, инв.№9177	-
	Вид (группа) ОС: Сооружения	
22	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972	75 164
23	Забор, инв.№8993	65 187
24	Канализационная насосная станция, инв.№8970	175 605
25	Колодец, инв.№8977	4 989
26	Ледник, инв.№8978	1 787
27	Насосная станция, инв.№8971	34 292
28	Сарай, инв.№8916	5 204
29	Сарай тесовой, инв.№8915	5 187
30	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982	5 923
31	Трансформаторная подстанция, инв.№8973	114 369
32	Туалет кирпичный, инв.№8976	36 717
	Итого	14 500 000

Оценщик

Родин В. А.

Оценщик

Сергеев А. А.

Генеральный директор ООО «КЛИРИНГ»

Шмаков Е. А.

¹ В соответствии с п.п. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, с 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_166532/?frame=1)

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		
Объект оценки	Имущество ФГУП «111 военный завод Минобороны России» Перечень и описание имущества приведены в разделе 11	
Адрес Объекта оценки ²	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		
Собственник, правообладатель Объекта оценки	Земельный участок в составе Объекта оценки принадлежит: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Российской Федерации на праве собственности; ▪ Федеральному государственному унитарному предприятию «111 военный завод Министерства обороны Российской Федерации» на праве аренды. Здания, сооружения, передаточные устройства и объекты производственного и хозяйственного инвентаря в составе Объекта оценки принадлежат: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Российской Федерации на праве собственности; ▪ Федеральному государственному унитарному предприятию «111 военный завод Министерства обороны Российской Федерации» на праве хозяйственного ведения 	
Ограничения (обременения)	На земельный участок: данные не предоставлены. На здания, сооружения, передаточные устройства, производственный и хозяйственный инвентарь: согласно данным предоставленных Заказчиком документов и сведений, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов недвижимого и движимого имущества, существующие ограничения (обременения) прав не зарегистрированы	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей		
Краткое описание Объекта оценки	В состав имущества Объекта оценки входят: <ul style="list-style-type: none"> ▪ земельный участок площадью 47 255 кв. м; ▪ здания общей площадью 4 856,7 кв. м; ▪ сооружения; ▪ передаточные устройства; ▪ производственный и хозяйственный инвентарь. Перечень и описание имущества приведены в разделе 11	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Значение, руб.	Вес (при согласовании)
Затратный подход	14 518 572	50%
Сравнительный подход	14 477 942	50%
Доходный подход	Не применялся	-
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	14 500 000	

² См. п. 10.2 «Специальные допущения» Отчета

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 3 от 11.02.2015
к договору № 42/13 от 08.02.2013

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки

Имущество ФГУП «111 военный завод Минобороны России», расположенное по адресу: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка».

Перечень оцениваемых объектов приведен ниже в таблице.

№ п/п	Наименование основного средства	Балсовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость по состоянию на 01.01.2015, руб.
Имущественные права			
1.	Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 32-08-0340193-17		
	Вид (группа) ОС: Здания	4 763 215,00	3 156 683,93
2.	Дом деревянный финский, инв. №8909	53 960,00	0,00
3.	Дом деревянный финский, инв. №8910	53 960,00	0,00
4.	Дом для персонала, инв. №8913	184 130,00	122 753,63
5.	Душевая-туалетная, инв. №8906	100 408,00	66 236,44
6.	Здание котельной, инв. №8907	237 664,00	141 077,99
7.	Изолятор (санчасти), инв. №8904	111 701,00	81 284,71
8.	Клуб-столовая, инв. №8903	1 125 009,00	742 508,47
9.	Корпус №4 с аркадой (картинный), инв. №8912	300 821,00	187 713,21
10.	Огнестойкий ящик, инв. №8917	35 563,00	0,00
11.	Сборный дом (деревянный каркас), инв. №8911	66 874,00	89 332,62
12.	Склад материальных ценностей, инв. №8905	122 718,00	555 126,56
13.	Спальный корпус №1 (А), инв. №8900	762 603,00	378 187,47
14.	Спальный корпус №2 (Б), инв. №8901	790 136,00	595 164,83
15.	Спальный корпус №3 (В), инв. №8902	817 666,00	0,00
	Вид (группа) ОС: Передающие устройства	1 747 564,00	0,00
16.	Сети водопровода, инв. №9032	186 018,00	0,00
17.	Сети канализации, инв. №9033	260 719,00	0,00
18.	Сети электропередач, инв. №9036	872 490,00	0,00
19.	Теплосети, инв. №9035	428 337,00	0,00
	Вид (группа) ОС: Производство, и хозяйств. инвентарь	26 903,00	0,00
20.	Скворцова, инв. №9182	19 500,00	0,00
21.	Шеф-жарочный электрический, инв. №9177	7 403,00	0,00
	Вид (группа) ОС: Сооружения	478 261,00	1 925,97
22.	Болондерная башня металлургическая, инв. №8972	27 811,00	0,00
23.	Лабос, инв. №8993	358 514,00	0,00
24.	Канализационная насосная станция, инв. №8970	125 251,00	651,34
25.	Колодец, инв. №8977	5 552,00	0,00
26.	Колодец, инв. №8978	5 723,00	0,00
27.	Лесник, инв. №8978	7 426,00	11,67
28.	Насосная станция, инв. №8971	9 291,00	0,00
29.	Сараи, инв. №8916	7 426,00	0,00
30.	Свая, инв. №8913	2 693,00	0,00
31.	Скульптура из мраморной крошки, инв. №8982	2 743,00	0,00
32.	Трансформаторная подстанция, инв. №8973	15 517,00	1202,96
	Туалет кирпичный, инв. №8976	19 730,00	0,00

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей принять на основании предоставленных Заказчиком документов и сведений, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов недвижимого и движимого имущества.

2. Имущественные права на объект оценки

Земельный участок в составе Объекта оценки принадлежит:

- Российской Федерации на праве собственности;
- Федеральному государственному унитарному предприятию «111 военный завод Министерства обороны Российской Федерации» на праве аренды.

Здания, сооружения, передаточные устройства и объекты производственного и хозяйственного инвентаря в составе Объекта оценки принадлежат:

- Российской Федерации на праве собственности;
- Федеральному государственному унитарному предприятию «111 военный завод Министерства обороны Российской Федерации» на праве хозяйственного ведения.

3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения
 Результаты оценки могут быть использованы для обоснования стоимости объекта оценки при сделке купли-продажи, в том числе начальной цены при проведении аукциона по продаже объекта оценки. Отчет не может быть использован по иному назначению.

5. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

6. Дата оценки

Оценка проводится по состоянию на дату осмотра объекта оценки.

7. Срок проведения оценки

В течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком данных по объекту оценки, необходимых для выполнения Договора, а также выполнения Заказчиком п. 4.3. Договора.

8. Допущения и ограничения, на которых основываться оценки

- Оценка проводится с учетом функционального назначения объектов; в предположении, что на дату оценки права Заказчика на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.
- Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком документов и сведений, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов недвижимого и движимого имущества. За точность и достоверность предоставленных данных оценщики ответственности не несут.
- Техническая экспертиза объектов недвижимого и движимого имущества не проводится. Техническое состояние объектов определяется на основании визуального осмотра, выполненного Оценщиками. Оценка проводится в предположении о том, что оцениваемые объекты находятся в техническом состоянии, соответствующем срокам и условиям их эксплуатации по прямому назначению.
- Результаты оценки должны быть представлены в виде единой величины рыночной стоимости объекта оценки, выраженной в рублях Российской Федерации, без учета НДС, с указанием, в том числе, стоимости каждого объекта недвижимого и движимого имущества в составе объекта оценки. Оценщики не должны приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- Прочие допущения и ограничения будут приведены в тексте отчета о оценке.

9. Используемые стандарты

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членами которых являются оценщики, подписавшие отчет.

10. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и заверены уполномоченными представителями Сторон.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «КЛИРИНГ»

Генеральный директор

/Е.А. Шамаков/

ЗАКАЗЧИК:

ФГУП «111 военный завод
Минобороны России»

Конкурсный управляющий

/А. А. Варыгин/

М.П.



3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 42/13 от 08.02.2013, Дополнительное соглашение № 3 от 21.01.2015 к Договору № 42/13 от 08.02.2013 на проведение работ по оценке имущества ФГУП «111 военный завод Минобороны России», Задание на оценку, являющееся Приложением № 1 к указанному Договору.

4. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

4.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА

Дата проведения оценки (дата определения стоимости) – 21.01.2015, что совпадает с датой осмотра объекта недвижимости Оценщиком. Оценка стоимости объекта производится по состоянию на вышеуказанную дату.

Дата составления отчета: 24.03.2015.

Номер отчета: № 404/15РВ-и.

4.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил с 21.01.2015 по 24.03.2015. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, то есть в данном случае использование результатов оценки Заказчиком рекомендуется к применению до 24.09.2015, согласно цели и задаче оценки.

5. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку,

- **вид определяемой стоимости:** рыночная;
- **цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки;
- **предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** Результаты оценки могут быть использованы для обоснования стоимости объекта оценки при сделке купли-продажи, в том числе начальной цены при проведении аукциона по продаже объекта оценки. Отчет не может быть использован по иному назначению.

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, а также п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) под рыночной стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Текст п 6 ФСО-2 также раскрывает содержание терминов, используемых при определении рыночной стоимости в ФЗ-135 и ФСО-2:

- Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

6.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Полное наименование	Федеральное государственное унитарное предприятие «111 военный завод Министерства обороны Российской Федерации»
Краткое наименование	ФГУП «111 военный завод Минобороны России»
Местонахождение	241021, г. Брянск, ул. 2-ая Мичурина, 1
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1023201100394, дата присвоения 04.11.2002
Оценщики, работающие на основании трудовых договоров	
Ф.И.О.	Родин Вадим Алексеевич
Местонахождение оценщика	Находился по фактическому местонахождению юридического лица, с которым заключен трудовой договор
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Сообщество профессионалов оценки», реестровый № 0222 от 20.11.2009
Получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №278121 от 27.06.2001, выдан МАОК
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №14180В4011937, выданный ОАО «Военно-страховая компания», сроком действия с 01.06.2014 по 31.05.2015
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 15 лет
Ф.И.О.	Сергеев Александр Александрович
Местонахождение оценщика	Находился по фактическому местонахождению юридического лица, с которым заключен трудовой договор
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Сообщество профессионалов оценки», реестровый № 0238 от 20.11.2009
Получение профессиональных знаний	Диплом ДВС 1122951 от 25.06.2001, выдан Санкт-Петербургским Университетом Экономики и Финансов, квалификация «экономист», специальность «финансы и кредит», специализация «оценка собственности». Диплом о профессиональной переподготовке ПП №060280 от 04.07.2007, выдан Санкт-Петербургским Государственным Инженерно-Экономическим Университетом по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 14180В4011938, выданный ОАО «Военно-страховая компания», срок действия с 01.07.2014 по 30.06.2015
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 11 лет
Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовые договора	
Юридическое лицо	Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» ОГРН 1027808010295, дата присвоения 26.12.2002
Адрес и фактическое местонахождение	194018, Санкт-Петербург, Костромской пр., д. 10, пом. 19Н
Страхование профессиональной ответственности	ОСАО «ВСК», полис страхования ответственности юридического лица № 13180В40W2753, выданный ООО «КЛИРИНГ», сроком действия страхования с 01.01.2014 по 31.12.2017

6.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемого Объекта тех или иных ценообразующих факторов не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщики в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводили интервьюирование экспертов, информация о которых представлена в табл. 1.

Табл. 1. Специалисты рынка недвижимости Брянской области

ФИО эксперта	Квалификация	Организация	Занимаемая должность	Контактный телефон
Науменко Александр Александрович	Опыт работы в сфере недвижимости более 10 лет	ООО «Глобус 32»	Генеральный директор	8-915-803-29-91
Качурин Александр Евгеньевич	Опыт работы в сфере недвижимости более 10 лет	АН «Александр Евгеньевич Качурин»	Генеральный директор	8-905-102-79-66
Краюшкин Михаил Иванович	Опыт работы в сфере недвижимости более 5 лет	АН «Эталон»	Специалист по недвижимости	8-910-034-10-05
Глазунова Ольга Михайловна	Опыт работы в сфере недвижимости более 5 лет	АН «Вега»	Специалист по недвижимости	8-920-850-00-08
Силакова Татьяна Николаевна	Опыт работы в сфере недвижимости более 10 лет	АН «Наш Дом»	Исполнительный директор	8-4832-59-80-08

Потребность в привлечении экспертов связана с отсутствием у Оценщиков сведений о результатах статистической обработки рыночной информации, позволяющих выявить зависимости для расчета необходимых корректировок и параметров. Ввиду отсутствия подобных данных, Оценщики стремились минимизировать количество корректировок, путем подбора наиболее близких к Объекту оценки объектов сравнения с наименьшим количеством отличий по основным ценообразующим параметрам.

Величины корректировок, полученных экспертным путем, действительны при условии идентичности функциональных и качественных характеристик, технико-экономических показателей, а также характеристик местоположения, т.е. только для оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

7.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку.
2. Договор аренды земельного участка № 141/3/АЗ-30 от 13.12.2013 (без приложения 1).
3. Кадастровый паспорт земельного участка № 32/201/13-276017 от 09.10.2013.
4. Выписки из реестра федерального имущества (частично).
5. Свидетельства о государственной регистрации прав на объекты недвижимости (частично).
6. Выписки из технических паспортов на здания и сооружения (частично).
7. Сведения о характеристиках основных средств Объекта оценки.

7.2. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЯХ

1. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014, для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 604 с.
2. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014, для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014 – 564 с.

3. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014, для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 388 с.
4. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2014, для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 380 с.
5. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 89 (октябрь 2014 г.).

7.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET

1. Социально-экономические данные (<http://www.economy.gov.ru>).
2. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации (<http://www.cbr.ru>).
3. Официальный сайт Правительства Брянской области (<http://www.econom.brk.ru>).
4. Официальный сайт Администрации Жуковского муниципального района Брянской области (<http://www.zh32.ru/>).
5. Официальный сайт Администрации Брянской области (<http://www.bryanskobl.ru/>).
6. Федеральная государственная информационная система территориального планирования (ФГИС ТП) (<http://fgis.minregion.ru>).
7. Электронные базы (<http://www.rosrealt.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <http://www.roszem.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.bizterra.ru>, <http://www.realtymag.ru>, <http://zem.mirkvartir.ru>, <http://bryansk.cottage.ru>, <http://www.landestate.ru> и др.).

7.4. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Д. Фридман, Н. Ордуэй, Дело, 1997.
2. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Учебное пособие /Пер. с англ.- М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.– М.: Маросейка, 2009.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Обоснование используемых стандартов

В соответствии со статьей 20 закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки. На дату оценки в Российской Федерации такими стандартами являются:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

В соответствии с пунктами 2 настоящих стандартов, их применение является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценщики, подписавшие настоящий отчет, являются членами саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») и руководствуются Стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»), в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254, № 255, № 256. Оценщики в своей работе полностью соблюдали требования названных стандартов.

9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении. В соответствии с действующими стандартами оценки, процедура оценки включает следующие этапы:

- 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**
- 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Началом данного этапа работ является осмотр Объекта оценки. Необходимо осмотреть местоположение Объекта оценки, определить его состояние и характеристики. Собрать наиболее полную информацию об Объекте оценки у собственника объекта. Далее неотъемлемой частью данного этапа служит анализ информации о природных, экономических, социальных, административных и других факторах, влияющих на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта, сбор информации, относящейся к объекту оценки и к аналогичным объектам, имеющимся на рынке. Сбор информации осуществляется изучением публикаций в специализированных изданиях, а также получением сведений из различных доступных Оценщику источников информации. Производится анализ наиболее эффективного использования и на основе собранной информации делаются выводы с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта.
- 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.**

Стоимость недвижимости определяют, используя три основных классических подхода:

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

Подробно обоснование применения и отказ от соответствующих подходов к оценке приведены в разделе 14 настоящего Отчета.

- 4. Определение рыночной стоимости Объекта оценки. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.** Согласование результатов, полученных разными методами расчета, если таковые применялись, обоснование окончательного мнения о стоимости.

- 5. Составление отчета об оценке.** Отчет представляет собой повествовательное изложение исходных данных, анализ собранной информации, результатов расчета и профессиональное суждение относительно стоимости объекта.

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
6. Оценщик вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

10.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Согласно п. 2 Задания на оценку, существующие имущественные (вещные) права *на земельный участок в составе Объекта оценки*:
 - вид права – собственность, правообладатель – Российская Федерация;
 - вид права – право аренды, правообладатель – ФГУП «111 военный завод Минобороны России».*на здания, сооружения, передаточные устройства и объекты производственного и хозяйственного инвентаря в составе Объекта оценки*:
 - вид права – собственность, правообладатель – Российская Федерация;
 - вид права – право хозяйственного ведения, правообладатель – ФГУП «111 военный завод Минобороны России»;Иные права на Объект оценки не зарегистрированы.
2. В соответствии с требованием п. 8 Задания на оценку, оценка проведена в предположении, что на дату оценки права Заказчика на Объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

3. Оценка проводится с учетом функционального назначения объектов; в предположении, что на дату оценки права Заказчика на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.
4. Согласно данным Задания на оценку, адрес местоположения Объекта оценки: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка».

Адрес местоположения Объекта оценки в разных источниках указан по-разному:

- Согласно данным Росреестра³, адрес местоположения Объекта оценки:
 - ✓ по данным ГКН: Брянская область, р-н Жуковский, г. Жуковка, тер Детский лагерь Елочка;
 - ✓ по данным ЕГРП: Брянская область, Жуковский район, город Жуковка, оздоровительный лагерь «Елочка», б/н.
- Согласно данным Договора аренды земельного участка от 13.12.2013, адрес местоположения Объекта оценки: Брянская область, р-н Жуковский, г. Жуковка, оздоровительный лагерь «Елочка».
- Согласно данным Кадастрового паспорта земельного участка от 09.10.2013, адрес местоположения Объекта оценки: Брянская область, р-н Жуковский, оздоровительный лагерь Елочка.
- Согласно данным Свидетельств о государственной регистрации прав собственности на здания от 05.09.2011, адрес местоположения Объекта оценки: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка».
- Согласно данным Выписок из реестра федерального имущества от 21.10.2013, адрес местоположения Объекта оценки: Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ «Елочка».

В настоящем Отчете адрес местоположения Объекта оценки принят и приводится согласно данным Задания на оценку об адресе земельного участка: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка».

5. Согласно данным Кадастрового паспорта и Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием – *для оздоровительной деятельности*. Согласно данным Договора аренды земельного участка, разрешенное использование земельного участка – *для эксплуатации объектов недвижимого имущества*. Согласно данным Генерального плана Жуковского городского поселения, участок находится в зоне *земель учреждений отдыха и туризма*. Согласно данным Правил землепользования и застройки Жуковского городского поселения Жуковского муниципального района Брянской области, территория земельного участка относится к функциональной зоне Р-3 – *зоне учреждений отдыха и туризма*.

Несмотря на наличие в адресе Объекта оценки словосочетания «ДОЛ «Елочка», в настоящем отчете наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, как незастроенного, признается размещение объектов туризма и отдыха в соответствии с действующей градостроительной документацией (без ограничений, накладываемых особенностями эксплуатации объектов недвижимости в составе детских оздоровительных лагерей).

6. Оценщик не производил обмеры Объекта оценки. В соответствии с требованием п. 1 Задания на оценку, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приняты на основании предоставленных Заказчиком документов и сведений, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов недвижимого и движимого имущества: Свидетельств о государственной регистрации права на здания, Выписок из Технических паспортов зданий, Кадастрового паспорта земельного участка, данных визуального осмотра и сведений, предоставленных Заказчиком.

³ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

7. Согласно данным Кадастрового паспорта земельного участка, площадь земельного участка составляет $47\,255 \pm 127,98$ кв. м. Для проведения дальнейших расчетов в рамках настоящего Отчета принята середина диапазона, а именно 47 255 кв. м, что не противоречит п. 1 Задания на оценку.
8. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
9. Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
В результате визуального осмотра Объекта оценки источники экологических загрязнений на территории местоположения Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории местоположения Объекта оценки.
10. В соответствии с разделом VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.
Согласно п. 8 Задания на оценку, итоговый результат оценки рыночной стоимости Объекта оценки представлен в виде единой величины рыночной стоимости объекта оценки, выраженной в рублях Российской Федерации, без учета НДС, с указанием, в том числе, стоимости каждого объекта недвижимого и движимого имущества в составе объекта оценки. С учетом требования п. 8 Задания на оценку, Оценщики не должны приводить в рамках настоящего Отчета свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

11.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: имущество ФГУП «111 военный завод Минобороны России».

Адрес Объекта оценки⁴: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка».

Перечень имущества ФГУП «111 военный завод Минобороны России», входящего в состав Объекта оценки (наименования объектов приведены согласно данным бухгалтерской отчетности) представлен в следующей таблице.

Табл. 2. Перечень имущества, входящего в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование основного средства	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость по состоянию на 01.01.2015, руб.
1	Земельный участок площадью 47 255 кв. м, кадастровый номер 32:08:0340193:17	0	
	Вид (группа) ОС: Здания	4 763 215,00	3 156 683,93
2	Дом деревянный финский, инв.№8909	53 960,00	0
3	Дом деревянный финский, инв.№8910	53 960,00	0
4	Дом для персонала, инв.№8913	184 130,00	122 753,63
5	Душевая-прачечная, инв.№8906	100 408,00	66 536,44
6	Здание котельной, инв.№8907	237 664,00	141 077,99
7	Изолятор (санчасть), инв.№8904	111 701,00	81 284,71
8	Клуб-столовая, инв.№8903	1 125 009,00	742 506,47
9	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	300 821,00	187 713,21
10	Овощехранилище, инв.№8917	35 563,00	0,00
11	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	66 874,00	0,00
12	Склад материальных ценностей, инв.№8905	122 718,00	89 332,62
13	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	762 605,00	555 126,56
14	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	790 136,00	575 187,47
15	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	817 666,00	595 164,83
	Вид (группа) ОС: Передаточные устройства	1 747 564,00	0,00
16	Сети водопровода, инв.№9032	186 018,00	0
17	Сети канализации, инв.№9033	260 719,00	0
18	Сети электропередач, инв.№9036	872 490,00	0
19	Теплосети, инв.№9035	428 337,00	0
	Вид (группа) ОС: Производств. и хозяйств. инвентарь	26 903,00	0,00
20	Сковорода, инв.№9182	19 500,00	0
21	Шкаф жарочный электрический, инв.№9177	7 403,00	0
	Вид (группа) ОС: Сооружения	578 261,00	1 925,97
22	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972	27 811,00	0
23	Забор, инв.№8993	356 514,00	0
24	Канализационная насосная станция, инв.№8970	125 251,00	0
25	Колодец, инв.№8977	5 552,00	651,34
26	Ледник, инв.№8978	5 733,00	0
27	Насосная станция, инв.№8971	7 426,00	11,67
28	Сарай, инв.№8916	9 291,00	0
29	Сарай тесовой, инв.№8915	2 693,00	0
30	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982	2 743,00	0
31	Трансформаторная подстанция, инв.№8973	15 517,00	1262,96
32	Туалет кирпичный, инв.№8976	19 730,00	0

⁴ См. п. 10.2 «Специальные допущения» Отчета

11.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ**11.2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ**

Земельный участок в составе Объекта оценки принадлежит:

- Российской Федерации на праве собственности;
- Федеральному государственному унитарному предприятию «111 военный завод Министерства обороны Российской Федерации» на праве аренды.

Основание: Договор аренды земельного участка № 141/3/АЗ-30 от 13.12.2013, заключенный между МО РФ и ФГУП «111 военный завод Минобороны России».

Здания, сооружения, передаточные устройства и объекты производственного и хозяйственного инвентаря в составе Объекта оценки принадлежат:

- Российской Федерации на праве собственности;
- Федеральному государственному унитарному предприятию «111 военный завод Министерства обороны Российской Федерации» на праве хозяйственного ведения;

Основание: Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию «111 военный завод Министерства обороны Российской Федерации».

По части сооружений правоустанавливающие документы отсутствуют. Сведения о количественных и качественных характеристиках данных Объектов предоставлены Заказчиком и приведены в Приложении 19.3, а также в таблице далее.

Табл. 3. Сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости в составе Объекта оценки

№ п/п	Наименование основного средства согласно данным бухгалтерского учета	Наименование основного средства согласно данным свидетельств о гос. регистрации права	Свидетельство о гос. регистрации права собственности РФ	Свидетельство о гос. регистрации права хозяйственного ведения ФГУП «111 военный завод Минобороны России»
Вид (группа) ОС: Здания				
1	Дом деревянный финский, инв.№8909	Дом деревянный финский	32-АГ №927405 от 05.09.2011	32 АЖ №243468 от 18.03.2013
2	Дом деревянный финский, инв.№8910	Дом деревянный финский	32-АГ №927406 от 05.09.2011	32 АЖ №243469 от 18.03.2013
3	Дом для персонала, инв.№8913	Дом для персонала	32-АГ №927415 от 05.09.2011	32 АЖ №243479 от 18.03.2013
4	Душевая-прачечная, инв.№8906	Душевая-прачечная	32-АГ №927413 от 05.09.2011	32 АЖ №243475 от 18.03.2013
5	Здание котельной, инв.№8907	Здание котельной	32-АГ №927412 от 05.09.2011	32 АЖ №243474 от 18.03.2013
6	Изолятор (санчасть), инв.№8904	Изолятор	32-АГ №927414 от 05.09.2011	32 АЖ №243478 от 18.03.2013
7	Клуб-столовая, инв.№8903	Клуб-столовая	32-АГ №927401 от 05.09.2011	32 АЖ №243465 от 18.03.2013
8	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	Корпус №4 с верандой	32-АГ №927402 от 05.09.2011	32 АЖ №243466 от 18.03.2013
9	Овощехранилище, инв.№8917	Овощехранилище	32-АГ №927409 от 05.09.2011	32 АЖ №243471 от 18.03.2013
10	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	Сборный дом	32-АГ №927417 от 05.09.2011	32 АЖ №243476 от 18.03.2013
11	Склад материальных ценностей, инв.№8905	Склад материальных ценностей	32-АГ №927416 от 05.09.2011	32 АЖ №243477 от 18.03.2013
12	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	Спальный корпус №1	32-АГ №927398 от 05.09.2011	32-АГ №788273 от 17.11.2010
13	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	Спальный корпус №2	32-АГ №927399 от 05.09.2011	32-АГ №788274 от 17.11.2010
14	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	Спальный корпус №3	32-АГ №927400 от 05.09.2011	32 АЖ №243464 от 18.03.2013
Вид (группа) ОС: Передаточные устройства				
15	Сети водопровода, инв.№9032	Сети водопровода, инв.№9032	32-АГ №927407 от 05.09.2011	не предоставлено
16	Сети канализации, инв.№9033	Сети канализации, инв.№9033	32-АГ №927420 от 05.09.2011	не предоставлено
17	Сети электропередач, инв.№9036	Сети электропередач, инв.№9036	32-АГ №927418 от 05.09.2011	не предоставлено
18	Теплосети, инв.№9035	Теплосеть	32-АГ №927419 от 05.09.2011	не предоставлено
Вид (группа) ОС: Производств. и хозяйств. инвентарь				
19	Сковорода, инв.№9182		не предоставлено	не предоставлено
20	Шкаф жарочный электрический, инв.№9177		не предоставлено	не предоставлено
Вид (группа) ОС: Сооружения				
21	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972		не предоставлено	не предоставлено
22	Забор, инв.№8993		не предоставлено	не предоставлено
23	Канализационная насосная станция, инв.№8970		32-АГ №927411 от 05.09.2011	32 АЖ №243473 от 18.03.2013
24	Колодец, инв.№8977		не предоставлено	не предоставлено

№ п/п	Наименование основного средства согласно данным бухгалтерского учета	Наименование основного средства согласно данным свидетельств о гос. регистрации права	Свидетельство о гос. регистрации права собственности РФ	Свидетельство о гос. регистрации права хозяйственного ведения ФГУП «111 военный завод Минобороны России»
25	Ледник, инв.№8978		не предоставлено	не предоставлено
26	Насосная станция, инв.№8971		32-АГ №927410 от 05.09.2011	32 АЖ №243472 от 18.03.2013
27	Сарай, инв.№8916		не предоставлено	не предоставлено
28	Сарай тесовой, инв.№8915		не предоставлено	не предоставлено
29	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982		не предоставлено	не предоставлено
30	Трансформаторная подстанция, инв.№8973		32-АГ №927408 от 05.09.2011	32 АЖ №243470 от 18.03.2013
31	Туалет кирпичный, инв.№8976		32-АГ №927404 от 05.09.2011	32 АЖ №243467 от 18.03.2013

11.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

В рамках настоящей оценки оценивалась рыночная стоимость права собственности на недвижимое и движимое имущество и рыночная стоимость права аренды земельного участка⁵. Результаты оценки могут быть использованы для обоснования стоимости объекта оценки при сделке купли-продажи, в том числе начальной цены при проведении аукциона по продаже объекта оценки. Отчет не может быть использован по иному назначению.

Право собственности, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации⁶, подразумевает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

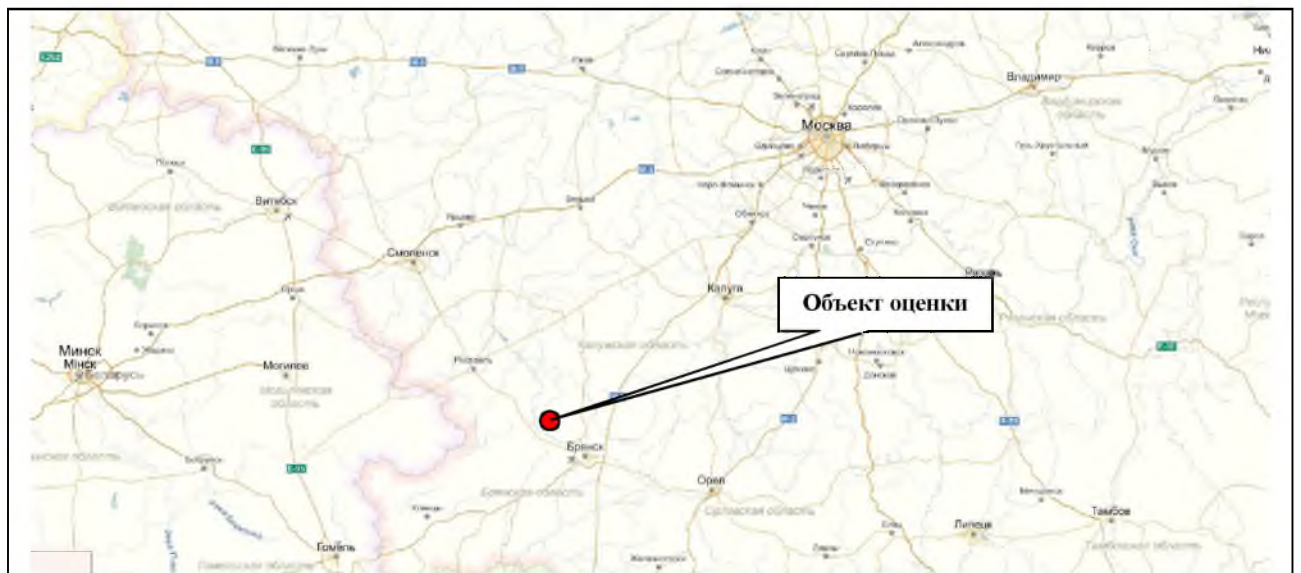
Право аренды, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации⁷, подразумевает временное владение и пользование или временное пользование арендатором (нанимателем) арендованным имуществом за плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

11.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 8 Задания на оценку, оценка проводится в предположении, что на дату оценки права Заказчика на Объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

11.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.3.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



⁵ В соответствии с требованиями п. 2 Задания на оценку

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I). Принят Государственной Думой 21 октября 1994 года, от 30.11.1994, № 51-ФЗ, (Раздел II «Право собственности и другие вещные права». Глава 13 «Общие положения». Статья 209 «Содержание права собственности», п. 1)

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть II). Принят Государственной Думой 21.10.1994, от 26.01.1996, № 14-ФЗ, (Раздел IV. Отдельные виды обязательств. Глава 34. Аренда. § 1. Общие положения об аренде)

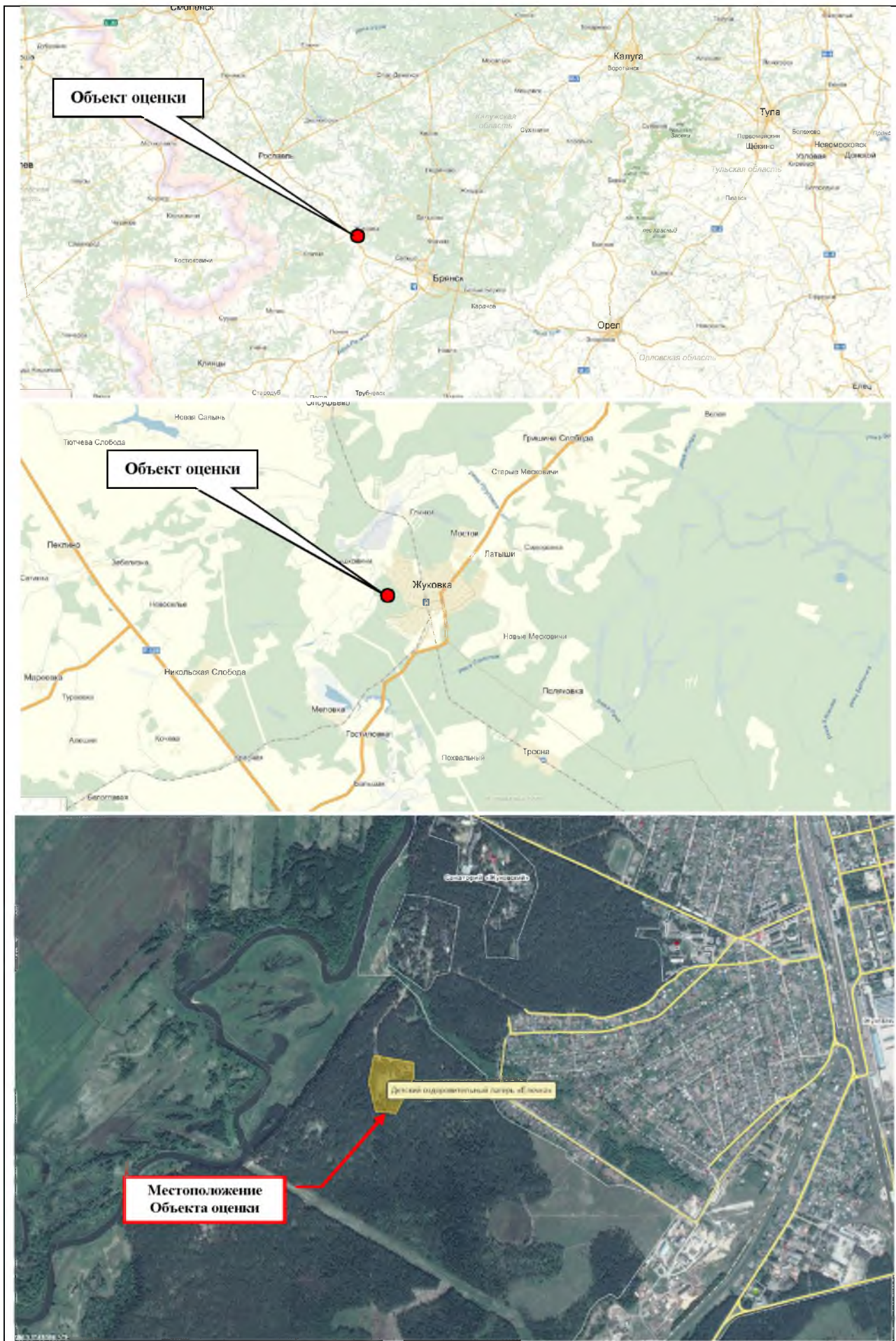


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки

11.3.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В связи с тем, что стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от его местоположения и региона, в котором он расположен, ниже Оценщик приводит не только описание локального местоположения Объекта оценки, но и краткую характеристику Брянской области и Жуковского района, а также Жуковского городского поселения, в административных границах которого расположен Объект оценки.

Брянская область

Брянская область входит в состав Центрального федерального округа, граничит с двумя государствами и четырьмя областями РФ: на западе с Республикой Беларусь (Гомельской и Могилевской областями), на юге с Украиной (Черниговской и Сумской областями), на севере с Калужской и Смоленской областями, на востоке с Орловской и Курской областями РФ.

Область занимает выгодное транспортно-географическое положение. Она расположена на пересечении важнейших транспортных магистралей (Москва-Киев, Санкт-Петербург-Харьков-Ростов, Орел-Витебск) на западе европейской части страны.

Через область проходят пять важных железнодорожных магистралей, осуществляющих выход в Польшу, Германию, Словакию, Венгрию, Румынию, Болгарию, страны Балтии и СНГ.



Рис. 2. Расположение Брянской области

Площадь Брянской области составляет 34 900 кв. км.

Население. Численность населения области на 01.01.2015 составляет 1,2 млн. чел. Брянская область относится к регионам с неблагоприятной демографической ситуацией. Наблюдается снижение численности постоянного населения (см. рис. 3).

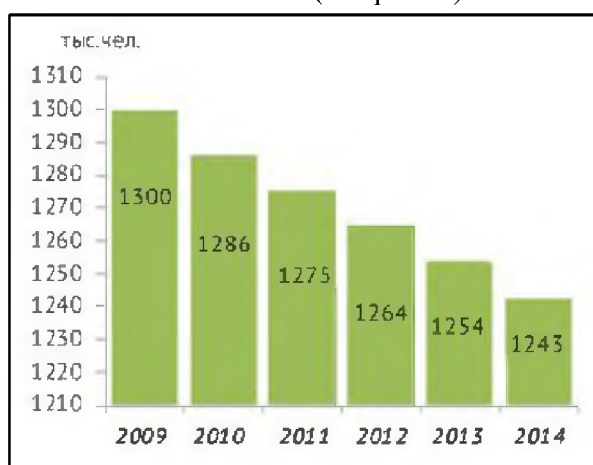


Рис. 3. Динамика численности населения Брянской области

Административное деление. После административной реформы, проведенной в 2005 году, в состав Брянской области входят 289 муниципальных образований, в том числе:

- 6 городских округов,
- 27 муниципальных районов,
- 31 городское поселение,
- 225 сельских поселений.

Административным центром Брянской области является город Брянск.



Рис. 4. Административное деление Брянской области

Промышленность. Промышленный комплекс Брянской области представляет около 300 крупных и средних предприятий, а также более 11 тысяч малых предприятий. Ведущая роль в промышленном производстве области принадлежит обрабатывающим производствам. На их долю приходится около 90% областного объема отгруженной продукции.



Рис. 5. Структура промышленного производства Брянской области

Среди обрабатывающих производств важное место занимают предприятия, занимающиеся производством транспортных средств и оборудования, машин и оборудования для различных сфер экономики, электрооборудования, электронного и оптического оборудования, прочих неметаллических минеральных продуктов. Развито производство пищевых продуктов, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство.

По данным Инвестиционного паспорта Брянской области, подготовленного Департаментом экономического развития Брянской области
http://www.bryanskobl.ru/docs/investment-passport/20141212_ipo_rus.pdf
 и по данным <https://ru.wikipedia.org>

Жуковский район Брянской области

Жуковский район расположен в северной части Брянской области и граничит на востоке с Дятьковским районом, на юге – с Брянским и Жирятинским районами, на юго-востоке – с Клетнянским районом, на севере и северо-западе с Дубровским и Рогнединским районами.

В административно-территориальном отношении Жуковский район делится на 9 сельских поселений и одно городское (г. Жуковка).



Рис. 6. Расположение Жуковского района на карте Брянской области

Население района на 01.01.2014 составляет 35 441 человек, в том числе в городских условиях проживают около 19 тыс. человек. Всего насчитывается 86 населенных пунктов.

Площадь района – 1 114 кв. км. Основные реки – Десна, Ветьма.

Промышленность сконцентрирована в райцентре Жуковка.

Жуковское городское поселение Жуковского района Брянской области

Жуковское городское поселение – муниципальное образование в центральной части Жуковского района Брянской области. В состав поселения входит город Жуковка (административный центр района) и 7 деревень.

Численность населения Жуковского городского поселения на 01.01.2014 составляет 18 370 человек, из них 13 376 проживают в г. Жуковка. Демографическая ситуация в городском поселении Жуковка характеризуется снижением численности постоянного населения.

Промышленность. Производственный сектор экономики Жуковского городского поселения представлен предприятиями, относящимися к виду деятельности «Обрабатывающие производства». Ведущими предприятиями являются ООО «Восход Жуковка», ООО «Темп», ООО «Базис», «Жуковский молокозавод», «Хлебозавод», ОАО «Хлебогор», «Жуковский мотовелозавод».

Транспортная инфраструктура. Через городское поселение проходит железная дорога, соединяющая г. Брянск и г. Рославль.

Качественное снижение дорожной сети обусловлено высокой степенью износа дорожного покрытия из-за недостаточных мер по обслуживанию и развитию дорог с твердым покрытием.

По данным Генерального плана Жуковского городского поселения: <http://fgis.minregion.ru/fgis>

11.3.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Заданию на оценку, Объект оценки представляет собой имущество ФГУП «111 военный завод Минобороны России», расположенное по адресу: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка».

Объект оценки расположен на территории Жуковского района Брянской области, юго-западнее г. Жуковка, на расстоянии около 69 км от центра г. Брянск.

Объект оценки со всех сторон окружен лесным массивом, за которым:

- с юго-западной стороны располагается студенческий спортивно-оздоровительный лагерь «Сосновка»;
- с западной стороны протекает р. Десна;
- с северной стороны расположены детский оздоровительный комплекс «Деснянка» и санаторий «Жуковский»;
- с восточной стороны находится малоэтажная жилая застройка г. Жуковка.



Рис. 7. Локальное местоположение оцениваемого объекта и объектов ближайшего окружения

Транспортная и пешеходная доступность Объекта оценки

Уровень транспортной доступности является одним из решающих факторов для объектов недвижимости.

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объекта характеризуется как хорошая.

Расстояние от Объекта оценки до центра г. Брянск (областного центра) – около 69 км (Яндекс-карта, оценка доступности личным автотранспортом). Расстояние от Объекта оценки до трассы Р120 (Орел-Брянск-Смоленск-граница с Республикой Белоруссия) – трассы федерального значения – около 12 км. Расстояние до улицы Некрасова – автодороги, ведущей к трассе Р120 – около 4 км. Непосредственно к Объекту подъезд осуществляется по грунтовым дорогам. Движение по дорогам осуществляется круглогодично.

Район расположения оцениваемого объекта характеризуется низкой интенсивностью транспортных потоков.

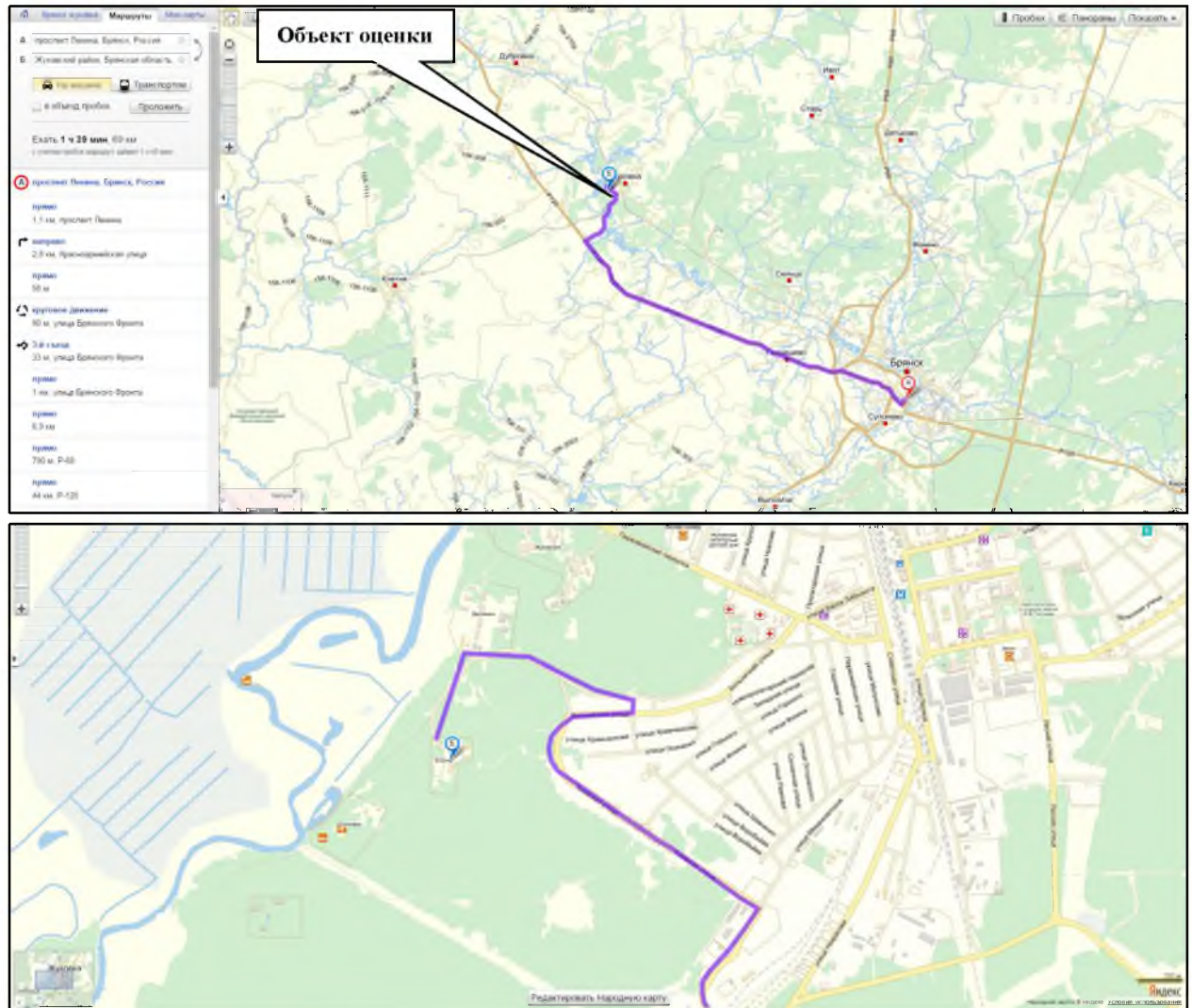


Рис. 8. Расстояние от Объекта оценки до центра г. Брянск



Рис. 9. Расстояние от Объекта оценки до центра г. Жуковка

Доступность Объекта оценки общественным автотранспортом характеризуется как хорошая. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены в пределах жилой застройки г. Жуковка, на расстоянии около 700 м от Объекта оценки (на Больничной улице и Первомайском переулке).



Рис. 10. Ближайшие остановки общественного транспорта в г. Жуковка

Пешеходная доступность

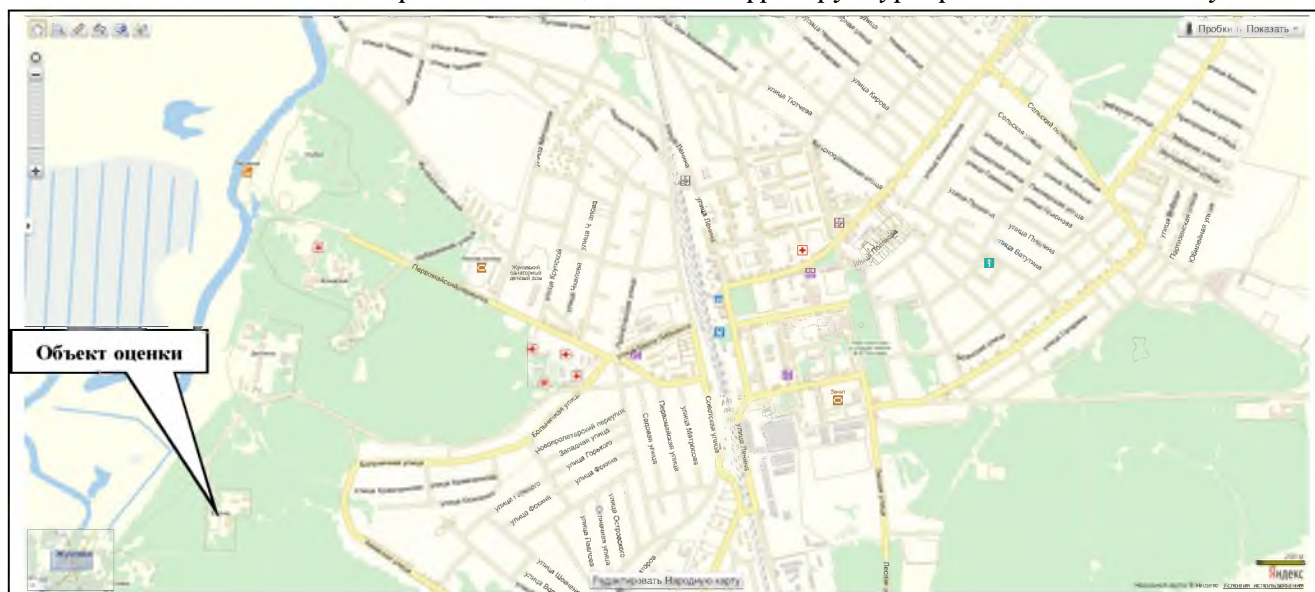
Ближайшая существующая жилая застройка расположена в пределах г. Жуковка, на расстоянии около 2 км от Объекта оценки.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая.

Развитость инфраструктуры

Уровень развитости инфраструктуры района местоположения Объекта оценки оказывает значительное влияние на его общую привлекательность и, соответственно, привлекательность оцениваемого объекта с точки зрения реализации на его территории объектов различного функционального назначения. Чем более развита инфраструктура района, тем больше предприятий торговли и услуг расположено на его территории, тем лучше уровень транспортной доступности Объекта оценки, тем выше его потенциал и, соответственно, уровень арендных ставок (или цен продаж), потенциально достижимых на данной территории.

Социальная инфраструктура района, в котором расположен Объект оценки, развита слабо. Ближайшие объекты коммерческой и социальной инфраструктуры расположены в г. Жуковка.



<ul style="list-style-type: none"> ■ Транспорт <ul style="list-style-type: none"> ■ Ж/д станция ■ Становка транспорта ■ Автовокзал, автостанция ■ Вокзал ■ Станция метро, монорельса ■ Порт, речной вокзал ■ Аэропорт ■ Вертолетная площадка ■ Станция такси ■ Фуникюлер ■ Пристань, пирс ■ Транспортный парк, депо ■ Государство <ul style="list-style-type: none"> ■ Органы власти, администрация ■ Суд ■ Полиция, милиция ■ Пост ДПС, ГИБДД ■ Пожарная часть, МЧС ■ Почта, телеграф ■ Загс ■ СВЯР, паспортный стол ■ Военкомат, призывной пункт ■ Собес, пенсионный фонд ■ Посольство, консульство ■ Государственное ■ Торьма ■ Медицина <ul style="list-style-type: none"> ■ Аптека ■ Больница, клиника, поликлиника ■ Стоматология ■ Ветеринария ■ Оптика ■ Молочная кухня ■ Образование <ul style="list-style-type: none"> ■ Детский сад ■ Школа 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Образование <ul style="list-style-type: none"> ■ Детский сад ■ Школа ■ Вуз ■ Техникум, училище, колледж ■ Библиотека ■ Научное учреждение ■ Религия <ul style="list-style-type: none"> ■ Церковь ■ Мечеть ■ Синагога ■ Пагода ■ Культовое сооружение ■ Достопримечательность <ul style="list-style-type: none"> ■ Памятник, монумент, скульптура ■ Археология ■ Смотровая площадка ■ Еда <ul style="list-style-type: none"> ■ Кафе, кофейня ■ Бар, пивная ■ Ресторан ■ Фастфуд, столовая ■ Магазины <ul style="list-style-type: none"> ■ Торговый центр ■ Рынок ■ Продуктовый рынок ■ Вещевой рынок ■ Строительный рынок ■ Супермаркет, универсам ■ Продуктовый магазин ■ Цветочный магазин ■ Книжный магазин ■ Магазин канцтоваров ■ Пресса ■ Антиквариат, картины ■ Хозяйства, инструмент, стройматериалы ■ Магазин техники, компьютерный 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Магазин техники, компьютерный ■ Спортивный, туристический магазин ■ Магазин косметики, парфюмерии ■ Мебельный магазин ■ Магазин одежды, обуви ■ Магазин тканей, фурнитуры ■ Зоомагазин ■ Товары для детей, игрушки ■ Ювелирный магазин ■ Магазин подарков, сувениров ■ Секонд хэнд, комиссионный магазин ■ Киоск, парек, палатка 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Парикмахерская, салон красоты, солярий ■ Химчистка, прачечная ■ Ателье, ремонт одежды, обуви ■ Фотосалон ■ Салон связи ■ Турфирма ■ Транспортные кассы ■ Театральные кассы ■ Информация, справочная ■ Бани, сауна ■ Туалет ■ Коммерческая организация, фирма ■ Коммунальное хозяйство
		<ul style="list-style-type: none"> ■ Авто <ul style="list-style-type: none"> ■ Автостоянка, парковка ■ Гаражи ■ Авторынок, Автосалон, Автомагазин ■ АЗС ■ Автосервис ■ Шинмонтаж ■ Автомойка ■ Финансы <ul style="list-style-type: none"> ■ Банк ■ Ломбард ■ Банкомат ■ Обмен валюты ■ Платежный терминал ■ Услуги <ul style="list-style-type: none"> ■ Юрист, адвокат, нотариус ■ Парикмахерская, салон красоты, солярий ■ Химчистка, прачечная ■ Ателье, ремонт одежды, обуви ■ Фотосалон ■ Салон связи ■ Турфирма ■ Транспортные кассы ■ Театральные кассы ■ Информация, справочная 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Спорт <ul style="list-style-type: none"> ■ Стадион ■ Бассейн ■ Тренажерный зал, фитнес центр ■ Спорткомплекс, дворец спорта ■ Ипподром ■ Спортивная площадка ■ Отдых и развлечения <ul style="list-style-type: none"> ■ Гостиница, мотель ■ Хостел ■ Кемпинг ■ Пляж ■ Детская площадка ■ Санаторий, база отдыха ■ Театр ■ Кинотеатр ■ Цирк ■ Зоопарк ■ Атракционы ■ Концертный зал ■ Музей ■ Галерея, выставочный зал ■ Клуб, ночной клуб, дискотека

Рис. 11. Коммерческая инфраструктура района местоположения Объекта оценки

Экологическая характеристика территории

Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локализации Объекта оценки. При анализе экологической ситуации в г. Жуковка Оценщик опирался на данные, опубликованные в интернет-источниках. Брянская область – регион России, граничащий с республикой Беларусь, в которой в 1986 году произошла аварии на Чернобыльской атомной электростанции.

В России сильнее других радиоактивным загрязнением были затронуты Калужская, Курская, Орловская, Тульская области, но особенно пострадала Брянская область. В результате аварии загрязненными оказались 22 из 27 административных районов (наиболее пострадали Новозыбковский, Гордеевский, Злынковский, Красногорский, Клинцовский и Стародубский), четыре города (Новозыбков, Злынка, Клинцы, Стародуб). Лесной массив на границе со Смоленской областью, исторически именуемый «брянскими лесами», остался чистым.

Через некоторое время после аварии была объявлена программа переселения из загрязненных районов в «чистые» – Почепский, Брянский, Жуковский, Выгоничский и др.

Через 40 лет, к 2046 году, около половины лесного массива зараженных районов Брянской области будет свободно от радиоактивного заражения. Такие данные были представлены на пресс-конференции в ВНИИ лесоводства и механизации сельского хозяйства.

За прошедшие после аварии годы плотность радиации в пораженных лесах упала на 35%, мощность радиационной дозы снизилась еще сильнее, и в зонах с уровнем загрязнения до 5 кюри на 1 кв. км радиационный фон приблизился к естественному. К 2046 году около половины зараженного массива на юго-западе Брянской области будет иметь уровень заражения менее 1 кюри на 1 кв. км. На большей части остальной территории загрязнение упадет ниже 5 кюри на 1 кв. км.

Согласно данным мониторинга окружающей среды № 5/183 от 21.01.2008 Брянского областного центра по гидрометеорологии и мониторингу, фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе г. Жуковка находятся в пределах допустимых нормативных значений⁸.

Таким образом, опираясь на данные, опубликованные в интернет-источниках, можно сделать вывод о том, что экологическая ситуация в Жуковском городском поселении Жуковского района Брянской области характеризуется как достаточно благоприятная. Имеющиеся загрязнения среды обитания носят локальный характер и, как правило, не достигают опасных значений.

⁸ Источник: раздел 5.14 «Экология. Существующая ситуация и проектные решения» Генерального плана Жуковского городского поселения г. Жуковка, Брянская область

Экологические проблемы Жуковского городского поселения:

- проживание части населения в неблагоприятных санитарно-экологических условиях (на территориях санитарно-защитных зон предприятий);
- загрязнение поверхностных и грунтовых вод (недостаточная степень очистки сбрасываемой воды после очистных сооружений);
- несанкционированное размещение свалок.

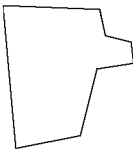
По данным Генерального плана Жуковского городского поселения,
<http://renatar.livejournal.com/27180.html>, <http://www.bragazeta.ru/news/2014/04/27/chernobyl>,
<http://www.puteshestvie32.ru/content/chernobylskaya>, http://www1.rfi.fr/acturu/articles/120/article_4987.asp

11.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав Объекта оценки входит земельный участок, на котором расположены объекты движимого и недвижимого имущества ФГУП «111 военный завод Минобороны России»: здания, сооружения, передаточные устройства, производственный и хозяйственный инвентарь.

Описание земельного участка

Табл. 4. Характеристики земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Показатель	Значение
Адрес земельного участка ⁹	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»
Площадь земельного участка, кв. м	47 255 ± 127,98
Кадастровый номер	32:08:0340193:17
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Вид разрешенного использования	Согласно данным Росреестра: <ul style="list-style-type: none"> ▪ по классификатору (описание) – для объектов общественно-делового значения; ▪ по документу – для оздоровительной деятельности. Согласно данным Кадастрового паспорта – для оздоровительной деятельности. Согласно данным действующего Договора аренды земельного участка – для эксплуатации объектов недвижимого имущества
Собственник (балансодержатель) Объекта оценки	Земельный участок в составе Объекта оценки принадлежит: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Российской Федерации на праве собственности; ▪ ФГУП «111 военный завод Минобороны России» на праве аренды. Основание: Договор аренды земельного участка № 141/З/АЗ-30 от 13.12.2013, заключенный между МО РФ и ФГУП «111 военный завод Минобороны России». Срок действия Договора аренды – до 11.01.2019
Ограничения (обременения) прав	В соответствии с п. 8 Задания на оценку, оценка проводится с учетом функционального назначения объектов; в предположении, что на дату оценки права Заказчика на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы
Кадастровая стоимость, руб.	12 583 061,40
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	266,28
Балансовая стоимость, руб.	0,00
Рельеф земельного участка	Земельный участок огорожен и благоустроен. Рельеф участка ровный
Форма земельного участка	Земельный участок имеет неправильную многоугольную форму 
Текущее использование	На участке расположены объекты недвижимого имущества
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок инженерно подготовлен, сети находятся в ветхом состоянии

Земельный участок огорожен. Территория участка охраняется, вследствие чего доступ на территорию участка ограничен. Земельный участок имеет относительно ровный рельеф, неправильную многоугольную форму. Участок покрыт естественным травяным покровом и древесно-кустарниковой растительностью.

⁹ См. п. 10.2 «Специальные допущения» Отчета

Описание зданий, сооружений и передаточных устройств

Описание улучшений земельного участка и оценка их состояния представлены на основе визуального осмотра и документации, представленной Заказчиком.

Здания, входящие в состав Объекта оценки, представляют собой 20 типичных строений рекреационного назначения: спальные корпуса, изолятор, клуб-столовая, душевая-прачечная, трансформаторная подстанция, котельная, насосная, канализационная насосная станция и др. Из них 17 – капитальные здания каркасного типа со сборными железобетонными и (или) кирпичными ограждающими стеновыми конструкциями, 3 – деревянные сараи. 14 зданий отражены в бухгалтерском учете в группе основных средств «здания», 6 – в группе основных средств «сооружения».

Большая часть зданий построена в 1965-1979 гг. По данным предприятия, позже (в 2004 г.) был построен только дом для персонала, инв.№8913¹⁰. Фактический возраст зданий составляет 36-50 лет.

Площадь зданий составляет от 14,4 кв. м (овощехранилище) до 1 721,5 тыс. кв. м (клуб-столовая). Общая площадь зданий составляет 4 856,7 кв. м.

Спальные корпуса и трансформаторная подстанция имеют два этажа, остальные здания – одноэтажные. Клуб-столовая и котельная имеют подземный этаж.

Согласно данным Выписок из технических паспортов зданий, по состоянию на 2007 год их физический износ составлял 14-30% (дом для персонала 2004 года постройки – 0%).

При осмотре, проведенном Оценщиками 21.01.2015, были выявлены признаки значительного физического износа, что связано с тем, что с 2009 года (по данным представителя Заказчика) здания не используются. Последний раз детский оздоровительный лагерь функционировал на данной территории в летний период 2008 года. При завершении работы не было произведено должной консервации объектов недвижимости, что неудовлетворительным образом сказалось на их состоянии. На дату оценки в зданиях частично отсутствуют электротехническое и сантехническое оборудование, двери, окна. Здания не отапливаются, и вследствие естественных природных явлений (дождь, снег, мороз) происходит их ускоренное разрушение. В результате протечек внутренние поверхности стен имеют многочисленные места поражения плесенью, высолы и шелушения, растрескивание штукатурного слоя и межплиточных швов перекрытий.

По данным визуального осмотра, по состоянию на дату оценки физическое состояние зданий в целом может быть охарактеризовано как «удовлетворительное, требуется выборочный ремонт». Фотографии зданий, иллюстрирующие их состояние, представлены ниже в разделе 11.5.

В состав Объекта оценки также входят передаточные устройства (4 шт.) и сооружения (5 шт.). *Передаточные устройства* представлены сетями водопровода протяженностью 695,3 п. м, сетями канализации 1 006,2 п. м, сетями электропередач (кабельные линии) протяженностью 11 998,0 п. м и теплосетями протяженностью 498,7 п. м, построенными в 1978 году. Фактический возраст инженерных сетей составляет 37 лет.

Осмотреть сети в подземной прокладке не представляется возможным, фотографии данных объектов не представлены. Согласно данным Выписок из технических паспортов передаточных устройств, по состоянию на 2007 год их физический износ составлял 73-74%. С 2008 года сети не эксплуатируются (как и здания), плановые текущие ремонты не производились. Таким образом, на дату оценки сети практически исчерпали свой эксплуатационный ресурс, и износ объектов коммунальной инфраструктуры близок к 100%.

Сооружения представлены водонапорной башней, забором, колодцем, ледником и скульптурой из мраморной крошки. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, документация по сооружениям утеряна. Технические характеристики объектов определялись в ходе визуального осмотра и в результате консультаций с представителем Заказчика.

¹⁰ Неудовлетворительное состояние здания, выявленное Оценщиком при визуальном осмотре 21.01.2015, позволяет предположить возможную ошибку в части указания года постройки здания

Длина забора была определена с помощью карт Росреестра¹¹: протяженность забора из металлической сети рабица составила, ориентировочно, 760 п. м, протяженность кирпичной кладки забора – ориентировочно 190 п. м (см. рис. 12).

На дату оценки физическое состояние сооружений в целом может быть охарактеризовано как «удовлетворительное, требуется выборочный ремонт».

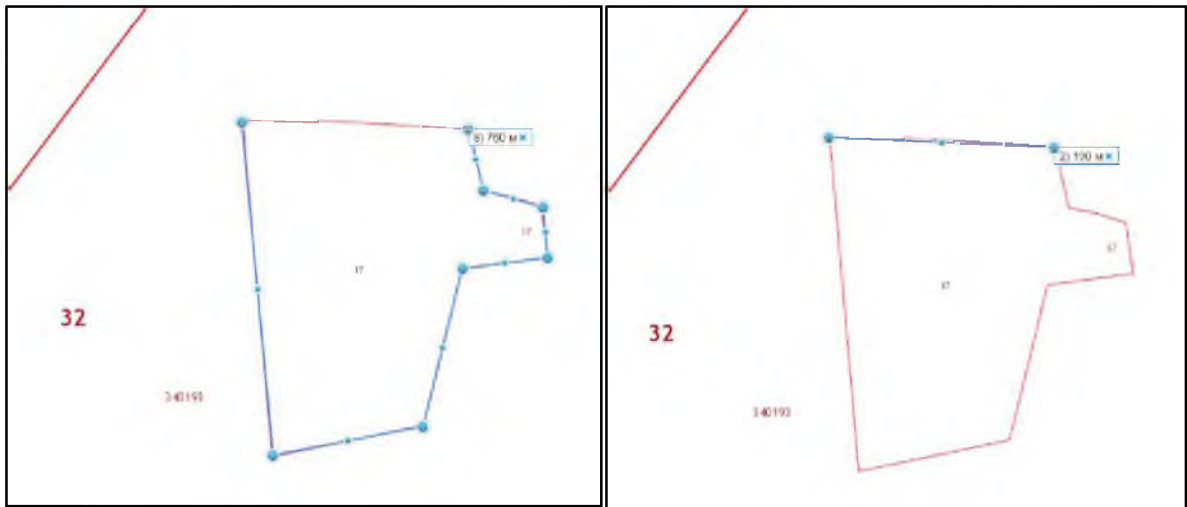


Рис. 12. Определение протяженности забора

Более подробное описание улучшений земельного участка приведено ниже в табл. 5.

Фотографии зданий и сооружений представлены ниже в разделе 11.5.

Описание движимого имущества

Кроме недвижимого имущества, в состав Объекта оценки входят два объекта движимого имущества, входящие в группу «Производственный и хозяйственный инвентарь» в составе основных средств – специализированное оборудование для предприятий общественного питания: сковорода и шкаф жарочный электрический. Сведения о марках / моделях данных единиц оборудования предоставлены Заказчиком не были.

Оборудование находится в неотопливаемом здании клуба-столовой и не эксплуатируется с 2008 года.

В результате визуального осмотра было выявлено, что оборудование не пригодно к дальнейшей эксплуатации и должно быть утилизировано.

¹¹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Табл. 5. Общие характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование основного средства согласно данным бухгалтерского учета	Литера	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Протяженность, м	Этажность	Дата выписки из Технического паспорта	Год постройки	Площадь застройки, кв. м	Процент износа, %	Строительный объем по данным Заказчика, куб. м
Вид (группа) ОС: Здания											
1	Дом деревянный финский, инв.№8909	И	32-32-04-006/2011-224	62,2		1	09.02.2007	1973	74,8	20	201,0
2	Дом деревянный финский, инв.№8910	Ж	32-32-04-006/2011-225	62,4		1	09.02.2007	1973	75,2	20	205,0
3	Дом для персонала, инв.№8913	П	32-32-04-006/2011-234	62,9		1	09.02.2007	2004	80,7	0	201,0
4	Душевая-прачечная, инв.№8906	Р	32-32-04-006/2011-232	152,4		1	01.02.2007	1978	225,9	20	691,0
5	Здание котельной, инв.№8907	М	32-32-04-006/2011-231	136,8		2 (подземных этажей - 1)	09.02.2007	1978	171,20	20	880,0
6	Изолятор (санчасть), инв.№8904	Н	32-32-04-006/2011-233	90,0		1	09.02.2007	1978	126,5	20	364,0
7	Клуб-столовая, инв.№8903	А	32-32-04-006/2011-220	1 721,5		2 (подземных этажей - 1)	31.01.2007	1978	1 197,3	20	7 324,0
8	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	Б	32-32-04-006/2011-221	362,6		1	08.02.2007	1965	521,8	30	1 520,0
9	Овощехранилище, инв.№8917	С	32-32-04-006/2011-228	14,4		1	12.02.2007	1970	106,7	30	22,0
10	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	Е	32-32-04-006/2011-236	101,2		1	08.02.2007	1970	158,7	30	449,0
11	Склад материальных ценностей, инв.№8905	Ф	32-32-04-006/2011-235	129,2		1	09.02.2007	1978	171,4	20	539,0
12	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	В	32-32-04-006/2010-044	623,2		2	09.02.2007	1978	419,9	20	2 170,0
13	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	Г	32-32-04-006/2010-046	612,7		2	09.02.2007	1978	421,3	20	2 168,0
14	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	Д	32-32-04-006/2011-219	617,7		2	09.02.2007	1978	420,1	20	2 175,0
Вид (группа) ОС: Передаточные устройства											
15	Сети водопровода, инв.№9032		32-32-04-006/2011-226		695,3		27.02.2007	1978		74	
16	Сети канализации, инв.№9033		32-32-04-006/2011-239		1 006,2		09.03.2007	1978		74	
17	Сети электропередач, инв.№9036		32-32-04-006/2011-237		11 998,0		26.02.2007	1978		73	
18	Теплосети, инв.№9035		32-32-04-006/2011-238		498,7		28.02.2007	1978		73	
Вид (группа) ОС: Производств. и хозяйств. инвентарь											
19	Сковорода, инв.№9182	-	-	-	-	-	не предоставлено		-	-	
20	Шкаф жарочный электрический, инв.№9177	-	-	-	-	-	не предоставлено		-	-	
Вид (группа) ОС: Сооружения											
21	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972	-	-	-	-	-	не предоставлено	Нет данных	-	-	
22	Забор, инв.№8993	-	-	-	-	-	не предоставлено	Нет данных	-	-	
23	Канализационная насосная станция, инв.№8970	Ц	32-32-04/006/2011-230	16,2		надземная часть - этажный (подземных этажей - подземная часть)	09.02.2007	1978	31,20	23	254,0
24	Колодец, инв.№8977	-	-	-	-	-	не предоставлено	Нет данных			
25	Ледник, инв.№8978	-	-	-	-	-	не предоставлено	Нет данных			

№ п/п	Наименование основного средства согласно данным бухгалтерского учета	Литера	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Протяженность, м	Этажность	Дата выписки из Технического паспорта	Год постройки	Площадь застройки, кв. м	Процент износа, %	Строительный объем по данным Заказчика, куб. м
26	Насосная станция, инв.№8971	К	32-32-04/006/2011-229	5,6		1 (подземных этажей - 1)	09.02.2007	1972	8,90	14	22,0
27	Сарай, инв.№8916	-	-	-		-	не предоставлено	Нет данных			
28	Сарай тесовой, инв.№8915	-	-	-		-	не предоставлено	Нет данных			
29	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982	-	-	-		-	не предоставлено	Нет данных			
30	Трансформаторная подстанция, инв.№8973	Х	32-32-04/006/2011-227	26,9		2	09.01.2007	1978	20,4	30	158,0
31	Туалет кирпичный, инв.№8976	Т	32-32-04/006/2011-223	42,8		1	09.02.2007	1979	54,6	20	128,0

Табл. 6. Описание конструктивных элементов объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование основного средства согласно данным бухгалтерского учета	Материалы стен и перекрытий	Фундаменты	Кровля	Коммуникации
Вид (группа) ОС: Здания					
1	Дом деревянный финский, инв.№8909	По данным осмотра: каркасно-щитовой, наружные стены из силикатного кирпича	Сб.бет.ленточный	Шиферная	г/в, х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
2	Дом деревянный финский, инв.№8910				
3	Дом для персонала, инв.№8913	Каркасно-щитовой	Сб.бет.ленточный	металчереп.	г/в, х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
4	Душевая-прачечная, инв.№8906	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	рулон.совм.	г/в, х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
5	Здание котельной, инв.№8907	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	рулон.совм.	г/в, х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
6	Изолятор (санчасть), инв.№8904	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	рулон.совм.	г/в, х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
7	Клуб-столовая, инв.№8903	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	рулон.совм.	г/в, х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
8	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	Шиферная	отоп., вент., эл.осв.
9	Овощехранилище, инв.№8917	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	Шиферная	Эл. освещение
10	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	Каркасно-щитовой	Сб.бет.ленточный	Шиферная	Эл. освещение
11	Склад материальных ценностей, инв.№8905	По документам: Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	рулон.совм.	х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
		По данным осмотра: Деревянные		Шиферная	
12	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	рулон.совм.	г/в, х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
13	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	рулон.совм.	г/в, х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
14	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	рулон.совм.	г/в, х/в, кан., отоп., вент., эл.осв., тел.
Вид (группа) ОС: Передаточные устройства					
15	Сети водопровода, инв.№9032	Материал - сталь, диам. 100; 50			
16	Сети канализации, инв.№9033	Материал - асбоцемент, диам. 200; 150			
17	Сети электропередач, инв.№9036	Напряжение 1 кВт. Марка: 2АСБ 3*120+1*50; АСБ 3*35+1*16; ААБ 3*35+1*16; ААБ 3*25+1*16; Ааб 3*16+1*10; АВВГ 4*10; ВВГ 4*10; ППГВ 4(1*16)			
18	Теплосети, инв.№9035	Материал - сталь, d76; d57			
Вид (группа) ОС: Производств. и хозяйств. инвентарь					
19	Сковорода, инв.№9182				
20	Шкаф жарочный электрический, инв.№9177				
Вид (группа) ОС: Сооружения					
21	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972				
22	Забор, инв.№8993	Сетка рабица на мет. каркасе; кирпич			
23	Канализационная насосная станция, инв.№8970	Кирпич. Ж/б плиты	Ж/бетон.стакан	рулон.совм.	Эл. освещение
24	Колодец, инв.№8977				
25	Ледник, инв.№8978	Деревянные		Шиферная	
26	Насосная станция, инв.№8971	Кирпич. Дер. стропила	кирпич.ленточный	Шиферная	Эл. освещение
27	Сарай, инв.№8916	Деревянные		Шиферная	
28	Сарай тесовой, инв.№8915	Деревянные		Шиферная	
29	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982				
30	Трансформаторная подстанция, инв.№8973	Кирпич. Ж/б плиты	Сб.бет.ленточный	рулон.совм.	Эл. освещение
31	Туалет кирпичный, инв.№8976	Кирпич. Дер. отропила	Сб.бет.ленточный	Шиферная	Эл. освещение

11.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр и фотофиксация объектов недвижимости (за исключением сетей) была проведена 21.01.2015. Фотографии по объектам недвижимости представлены в последовательности, указанной в Задании на оценку.

Дома деревянные финские, инв. №8909 и №8910



Фото 9.



Фото 10.

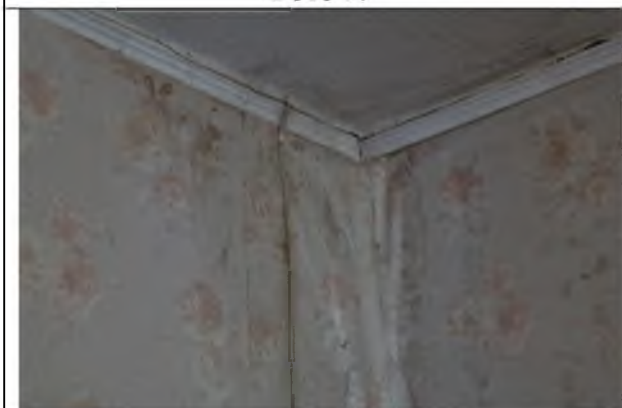


Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

Дом для персонала, инв.№8913

Фото 15.

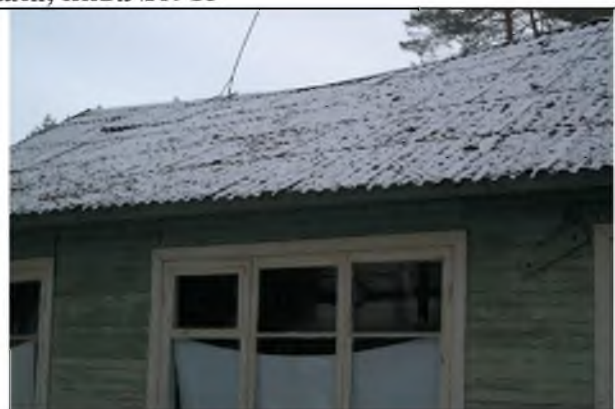


Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

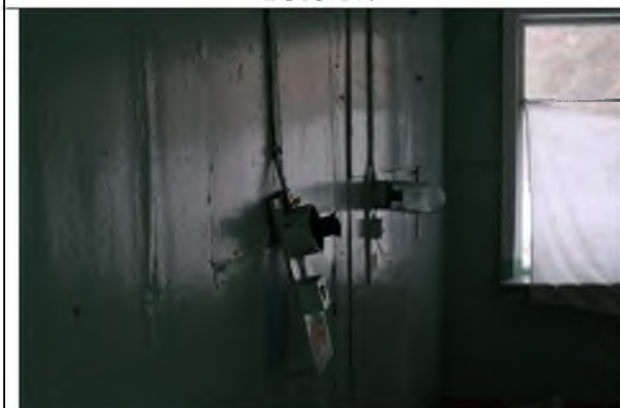


Фото 19.

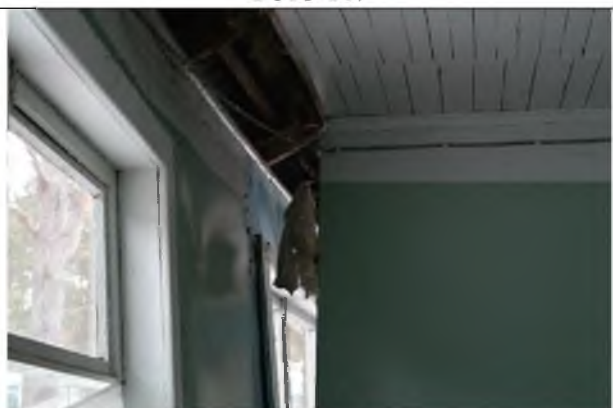


Фото 20.

Душевая-прачечная, инв.№8906

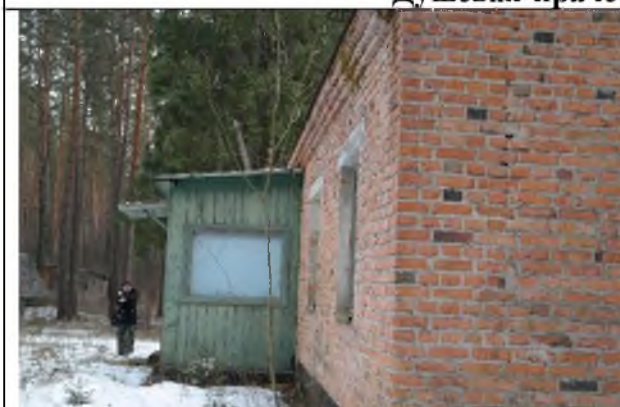


Фото 21.



Фото 22.

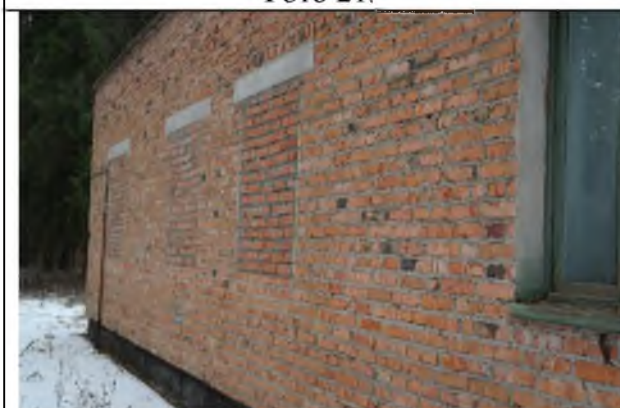


Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.



Фото 35.

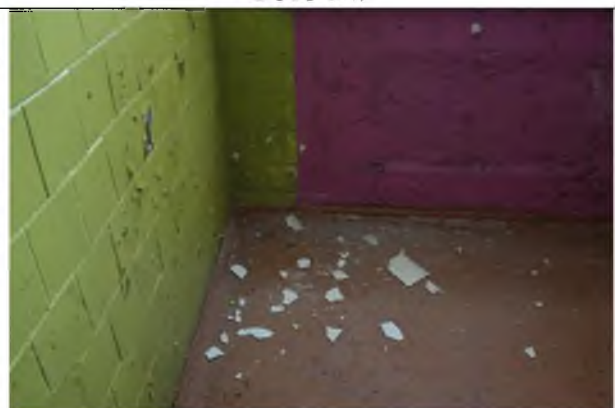


Фото 36.

Здание котельной, инв.№8907

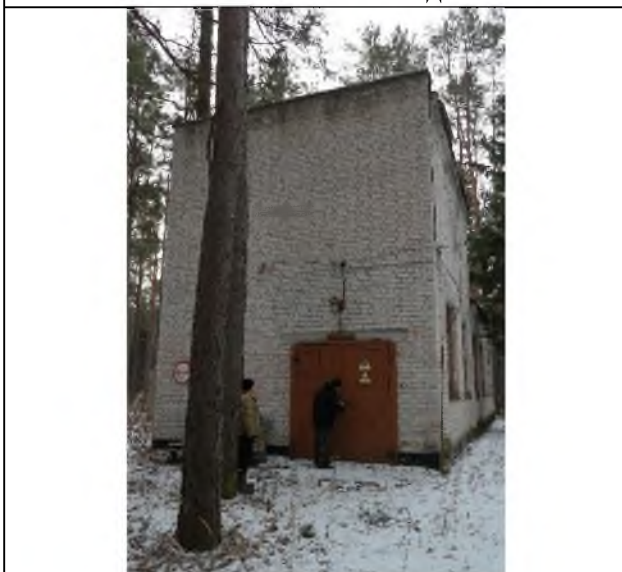


Фото 37.



Фото 38.



Фото 39.



Фото 40.



Фото 41.



Фото 42.

Изолятор (санчасть), инв.№8904



Фото 43.



Фото 44.



Фото 45.



Фото 46.

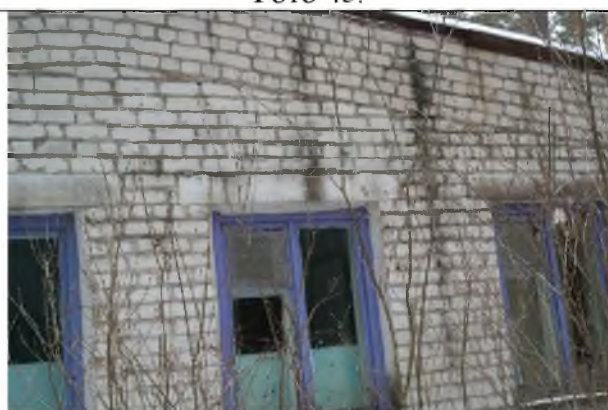


Фото 47.



Фото 48.



Фото 49.



Фото 50.



Фото 51.



Фото 52.



Фото 53.



Фото 54.



Фото 55.

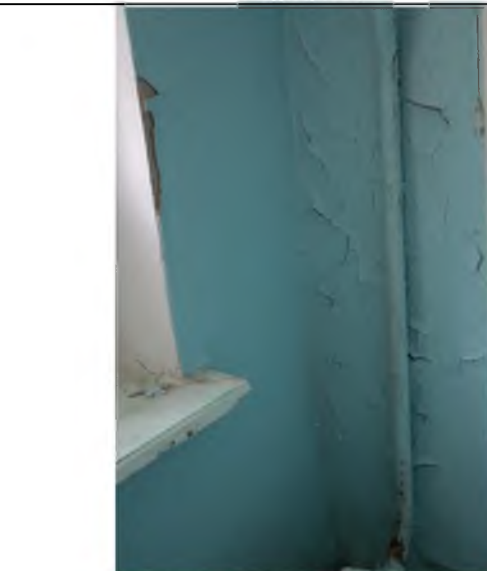


Фото 56.

Клуб-столовая, инв.№8903**Общий вид здания снаружи**

Фото 57.



Фото 58.



Фото 59.



Фото 60.



Фото 61.



Фото 62.



Фото 63.



Фото 64.



Фото 65.



Фото 66.



Фото 67.



Фото 68.



Фото 69.



Фото 70.



Фото 71.



Фото 72.



Фото 73.



Фото 74.

Общий вид и состояние внутренних помещений здания клуба-столовой



Фото 75.



Фото 76.



Фото 77.

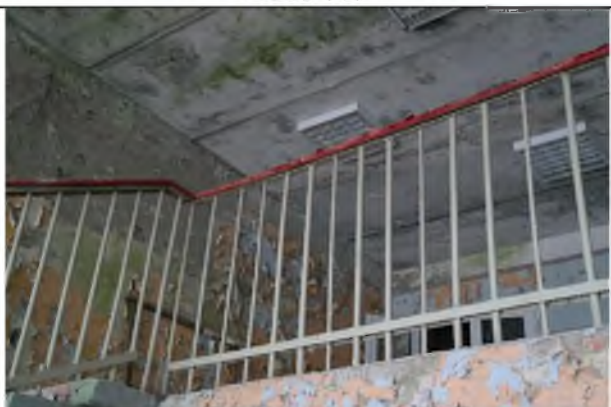


Фото 78.



Фото 79.



Фото 80.



Фото 81.



Фото 82.



Фото 83.



Фото 84.



Фото 85.



Фото 86.

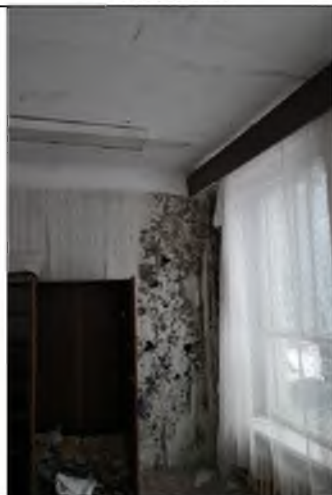


Фото 87.



Фото 88.

Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912

Фото 89.



Фото 90.



Фото 91.



Фото 92.



Фото 93.



Фото 94.



Фото 95.



Фото 96.

Овощехранилище, инв.№8917

Фото 97.



Фото 98.



Фото 99.

Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911

Фото 100.



Фото 101.



Фото 102.



Фото 103.



Фото 104.

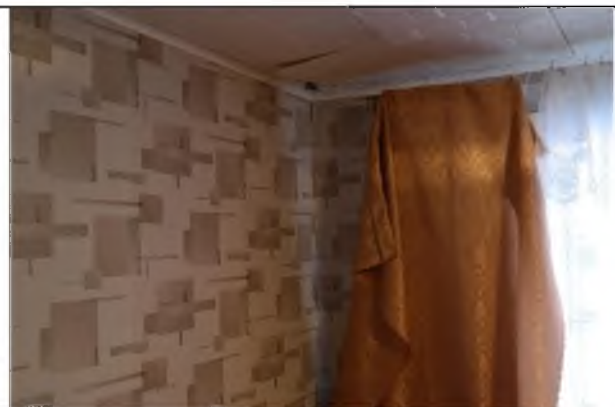


Фото 105.



Фото 106.



Фото 107.

Склад материальных ценностей, инв.№8905



Фото 108.



Фото 109.



Фото 110.



Фото 111.



Фото 112.



Фото 113.

Спальный корпус №1 (А), инв.№8900



Фото 114.



Фото 115.



Фото 116.



Фото 117.



Фото 118.



Фото 119.

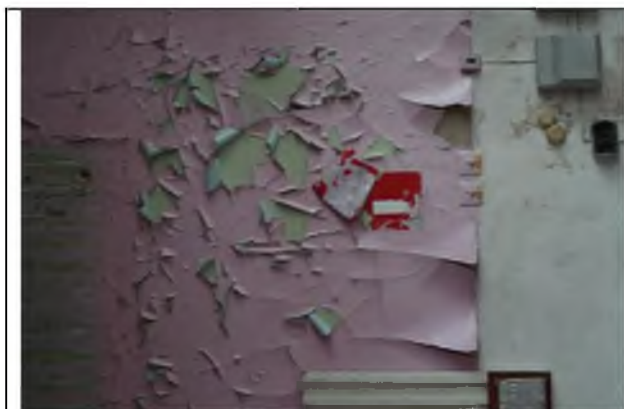


Фото 120.



Фото 121.

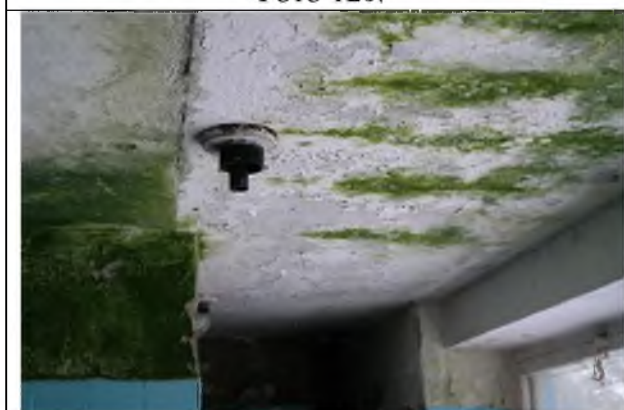


Фото 122.



Фото 123.



Фото 124.

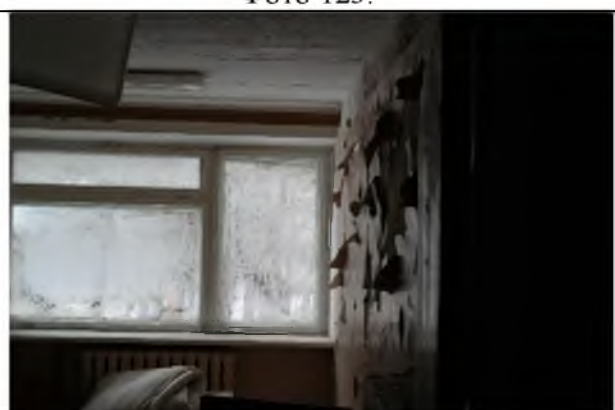


Фото 125.



Фото 126.



Фото 127.



Фото 128.



Фото 129.

Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901

Фото 130.



Фото 131.



Фото 132.



Фото 133.



Фото 134.



Фото 135.


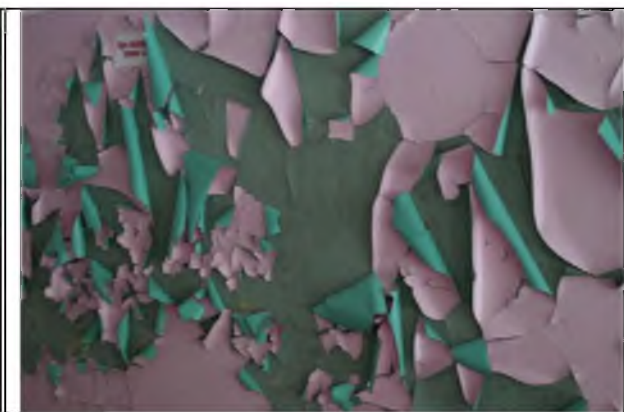






	
Фото 136.	Фото 137.
Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	
	
Фото 138.	Фото 139.
	
Фото 140.	Фото 141.
	
Фото 142.	Фото 143.



Фото 144.



Фото 145.



Фото 146.



Фото 147.



Фото 148.



Фото 149.

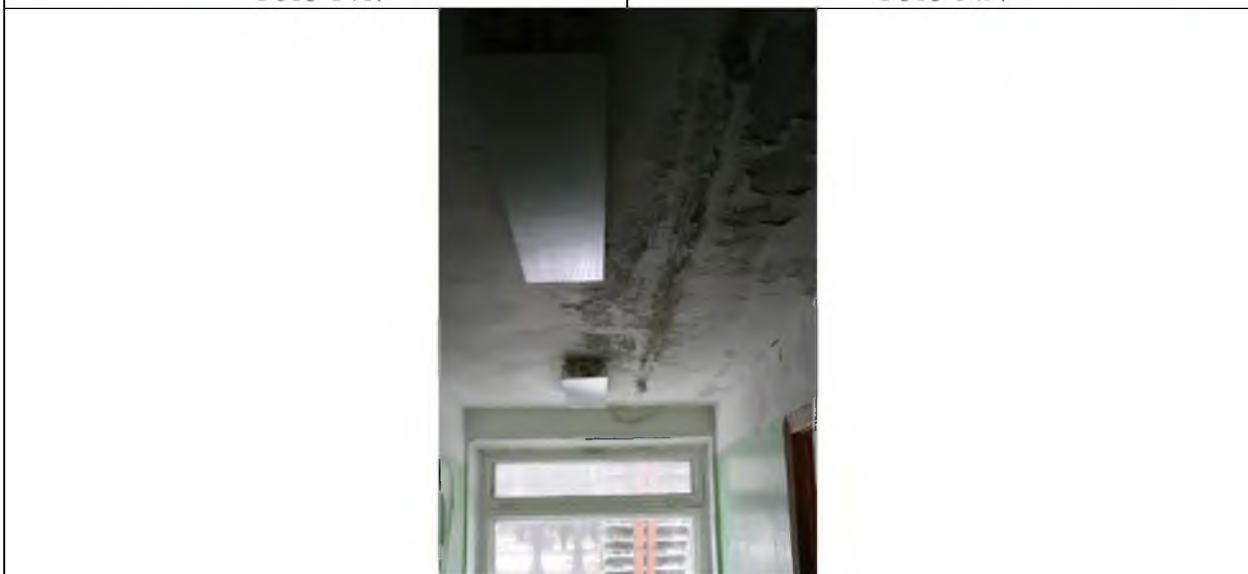


Фото 150.

Водонапорная башня металлическая, инв.№8972

Фото 151.

Забор, инв.№8993

Фото 152.



Фото 153.



Фото 154.



Фото 155.



Фото 156.



Фото 157.



Фото 158.



Фото 159.

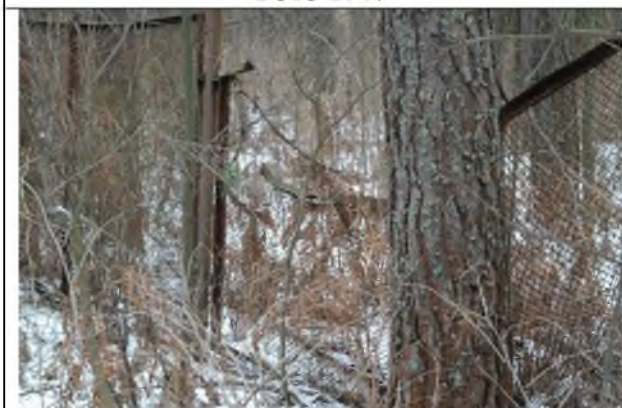


Фото 160.



Фото 161.

Канализационная насосная станция, инв.№8970



Фото 162.



Фото 163.



Фото 164.



Фото 165.

Колодец, инв.№8977

Фото 166.



Фото 167.

Ледник, инв.№8978

Фото 168.



Фото 169.



Фото 170.



Фото 171.



Фото 172.

Насосная станция, инв.№8971

Фото 173.

Сарай, инв.№8916

Фото 174.



Фото 175.



Фото 176.



Фото 177.

Сарай тесовой, инв.№8915

Фото 178.



Фото 179.



Фото 180.

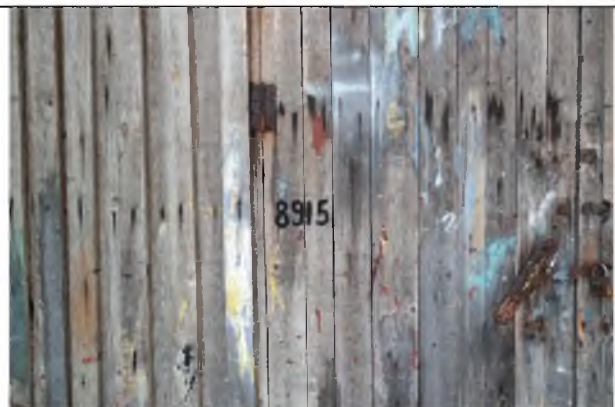


Фото 181.

Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982



Фото 182.



Фото 183.

Трансформаторная подстанция, инв.№8973



Фото 184.



Фото 185.



Фото 186.



Фото 187.

Туалет кирпичный, инв.№8976



Фото 188.



Фото 189.



Фото 190.



Фото 191.



Фото 192.



Фото 193.

Сковорода, инв.№9182

Фото 194.

Шкаф жарочный электрический, инв.№9177

Фото 195.

Фото 196.

11.6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**11.6.1. СВЕДЕНИЯ О КАТЕГОРИИ И РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Согласно данным Кадастрового паспорта и Росреестра, земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием – для оздоровительной деятельности. Согласно данным Договора аренды земельного участка, участок предоставлен для эксплуатации объектов недвижимого имущества.

11.6.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ СОГЛАСНО ДАННЫМ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Материалы Генерального плана Жуковского городского поселения г. Жуковка, Брянская область (далее – Генеральный план) опубликованы на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП) <http://fgis.minregion.ru>. В 1989 году была разработана градостроительная документация проекта генерального плана г. Жуковка, совмещенная с проектом детальной планировки. Корректировка Генерального плана утверждена Решением Жуковского районного совета народных депутатов № 255/22-4 от 21.06.2011.

Генеральный план разработан на период до 2030 г.

Согласно данным карты Генерального плана Жуковского городского поселения (основной чертеж), Объект оценки находится в зоне земель учреждений отдыха и туризма (см. рис. 13).



Рис. 14. Фрагмент Карты градостроительного зонирования
Правил землепользования и застройки Жуковского городского поселения

На дату проведения оценки в действующей редакции графических материалов ПЗЗ сведения об изменении вида функционального зонирования территории расположения земельного участка, в составе Объекта оценки, отсутствуют.

11.6.4. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Согласно данным Кадастрового паспорта и Росреестра, земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием – для оздоровительной деятельности.

В соответствии с ПЗЗ, данный вид разрешенного использования соответствует территориальной зоне P-3 – зоне учреждений отдыха и туризма.

Рекреационные зоны определены на основе сложившегося особого природного ландшафта существующих городских лесов, парков, скверов и благоустроенных зеленых зон водных пространств и предназначены для организации отдыха населения.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования в территориальной зоне P-3 в опубликованной редакции ПЗЗ не регламентируются.

11.6.5. Выводы

1. Объект оценки представляет собой имущество ФГУП «111 военный завод Минобороны России», расположенное по адресу: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка».
2. Брянская область расположена в Центральной России к юго-западу от Москвы. Область занимает выгодное транспортно-географическое положение. Основные отрасли промышленности: машиностроение, металлообработка, радиоэлектроника, пищевая промышленность, лесопереработка.
3. Объект оценки находится в административном центре Жуковского района Брянской области – г. Жуковка, на расстоянии около 69 км от центра г. Брянск.
4. Транспортная и пешеходная доступность Объекта – хорошая. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в районе расположения Объекта оценки – низкая.

5. Объект оценки со всех сторон окружен лесным массивом, ближайшая жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры расположены в г. Жуковка на расстоянии около 2 км от Объекта оценки.
6. С состав Объекта оценки входит недвижимое и движимое имущество.
7. Земельный участок огорожен. Территория участка охраняется, вследствие чего доступ на территорию участка ограничен. Земельный участок имеет относительно ровный рельеф, неправильную многоугольную форму. Участок покрыт естественным травяным покровом и древесно-кустарниковой растительностью.

Согласно данным Кадастрового паспорта и Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием – *для оздоровительной деятельности*. Согласно данным Договора аренды земельного участка, разрешенное использование земельного участка – *для эксплуатации объектов недвижимого имущества*. Согласно данным Генерального плана Жуковского городского поселения, утв. решением Жуковского районного совета народных депутатов № 255/22-4 от 21.06.2011, участок находится в зоне *земель учреждений отдыха и туризма*. Согласно данным Правил землепользования и застройки Жуковского городского поселения Жуковского муниципального района Брянской области, утв. решением Жуковского городского Совета народных депутатов № 278/32-2 от 16.03.2012, территория земельного участка относится к функциональной зоне Р-3 – *зоне учреждений отдыха и туризма*.

8. На участке расположены объекты недвижимого имущества: здания, передаточные устройства и сооружения.

Здания, входящие в состав Объекта оценки, представляют собой 20 типичных строений рекреационного назначения: спальные корпуса, изолятор, клуб-столовая, душевая-прачечная, трансформаторная подстанция, котельная, насосная, канализационная насосная станция и др. С 2009 года здания не используются.

Передаточные устройства представлены сетями водопровода, сетями канализации, сетями электропередач (кабельные линии) и теплосетями.

Сооружения представлены водонапорной башней, забором, колодцем, ледником и скульптурой из мраморной крошки.

На дату оценки физическое состояние зданий и сооружений в целом может быть охарактеризовано как «удовлетворительное, требуется выборочный ремонт». Передаточные устройства (сети) практически исчерпали свой эксплуатационный ресурс, и их износ близок к 100%.

9. Кроме недвижимого имущества в состав Объекта оценки входят два объекта движимого имущества – производственный и хозяйственный инвентарь – специализированное оборудование для предприятий общественного питания: сковорода и шкаф жарочный электрический. В результате визуального осмотра было выявлено, что оборудование не пригодно к дальнейшей эксплуатации и должно быть утилизировано.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Стоимость недвижимости в значительной мере определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение на недвижимость. Поэтому в настоящем Отчете представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

В соответствии с разделом V «Анализ рынка» ФСО № 7, анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- 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, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В соответствии с п. 11 раздела V ФСО № 7, объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:

- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Рынок коммерческой недвижимости реагирует на события социально-политического характера уменьшением спроса, ростом цен и снижением количества заключенных сделок.

В настоящем разделе Оценщик проанализировал сложившуюся на дату оценки макроэкономическую ситуацию в России и Брянской области.

12.1.1. Социально-экономические показатели развития Российской Федерации в январе-ноябре 2014 года

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Российской Федерации в январе-ноябре 2014 года, приведены в табл. 7.

Табл. 7. Основные социально-экономические показатели РФ в январе-ноябре 2014 г.

Показатель / значение за период	2013 год		2014 год		
	ноябрь	январь-ноябрь	октябрь	ноябрь	январь-ноябрь
ВВП ¹⁾	102,4	101,3	100,5	99,5	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,6	105,9	100,8	101,3	108,5
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	100,4	102,9	99,6	101,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,8	100,4	103,6	97,0	101,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	110,3	106,0	87,6	97,9	103,3
Инвестиции в основной капитал	100,4	99,6	97,1 ⁵⁾	95,2 ⁵⁾	97,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	100,3	98,2	95,3	95,2
Ввод в действие жилых домов	104,8	112	118,3	104,1	120,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	102,2	104,1	101,9	95,3	99,7
Реальная заработная плата	104,1	105,6	100,6	100,5 ⁵⁾	102,1 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная зарплата, руб.	30290	29083	32439	33088 ⁵⁾	31795 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,4		5,1	5,2 ⁶⁾	
Оборот розничной торговли	104,1	103,9	101,6	101,8	102,2
Объем платных услуг населению	100,9	102,3	101,7	101,1	101,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	46,8	473,8	40,5	37,6 ¹⁾	459,3 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	29,8	308,8	26,9	23,2 ¹⁾	282,9 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,3	107,7	86,4	78,3	100,9

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Октябрь и ноябрь – в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

Валовый внутренний продукт. В ноябре месячный рост российской экономики вновь прекратился. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов снизился на 0,2% после роста на 0,1% в октябре. Негативное влияние на динамику ВВП в ноябре оказали обрабатывающие производства, строительство, платные услуги и чистые налоги на продукты и импорт. Положительный вклад в экономический рост внесли добывающие отрасли, производство электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Минэкономразвития РФ уточнило оценку экономического роста за октябрь этого года в связи с новыми данными Росстата по строительству и экспорту топливно-энергетических товаров. Динамика ВВП в октябре к соответствующему периоду прошлого года составила 0,5%, а со снятой сезонностью 0,1%.

В ноябре текущего года на динамику ВВП в годовом выражении основное отрицательное влияние оказало резкое снижение темпов роста обрабатывающих производств. Продолжились также негативные тенденции сокращения динамики строительства, оптовой торговли и сельского хозяйства.

В ноябре динамика ВВП к соответствующему периоду прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, впервые с октября 2009 года перешла в отрицательную область, снизившись на 0,5%. В целом, за январь-ноябрь текущего года ВВП вырос на 0,6%.

Инвестиции в основной капитал. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре после роста в октябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь упали, снижение составило 1,9% к предыдущему месяцу.

Строительство. В связи с уточнением Росстатом месячной динамики по строительству за 2012-2014 годы, Минэкономразвития России пересмотрело сезонноочищенную динамику данного показателя. За текущий год понижена квартальная динамика: за I квартал до -2,5% против -2,3% по предыдущей оценке, за II квартал с -0,7% до -1,6% и за III квартал с 0,1% до -0,4%. Оценка объема работ по виду деятельности «Строительство» за октябрь повышена до 3,5% против 0,6%, за ноябрь вновь снизилась до -1,5% к предыдущему месяцу.

Промышленное производство. По промышленному производству в целом после замедления производства в октябре, в ноябре рост с исключением сезонной и календарной составляющих

сократился (сентябрь – 1,1%, октябрь – 0,2%, ноябрь – -0,4%). В добыче полезных ископаемых после сокращения в октябре, в ноябре рост продолжился (сентябрь – 0,8%, октябрь – -0,4%, ноябрь – 0,6%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в ноябре второй месяц отмечается рост (сентябрь – -0,7%, октябрь – 1,7%, ноябрь – 0,6%). В обрабатывающих производствах после замедления в октябре, в ноябре производство сократилось (сентябрь – 1,4%, октябрь – 0,2%, ноябрь – -0,9%).

Сельское хозяйство. Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в ноябре увеличилось на 0,1% после спада на 4,2% в октябре.

Заработная плата и доходы населения. В связи с уточнением в ноябрьском отчете Росстатом динамики реальных располагаемых доходов населения за 2013-2014 годы Минэкономразвития России скорректировало сезонноочищенную оценку данного показателя в сторону понижения за I квартал с -1,6% до -4,6%, в сторону повышения за II квартал с 2,9% до 3,3% и III квартал с 0,8% до 1,7%. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора снизились на 2,9% по отношению к предыдущему месяцу после роста на 2,4% в октябре соответственно. Росстат также уточнил динамику реальной заработной платы за октябрь. По отношению к октябрю 2013 г. она повышена до 0,6% против снижения на 0,3% по предыдущей оценке, а по отношению к сентябрю текущего года до 0,9% против 0,7%. По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост реальной заработной платы с исключением сезонности прекратился, а в ноябре она снизилась на 0,1%.

Потребительский рынок. Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу в ноябре ускорилась до 0,2% после нулевого значения в октябре, платные услуги населению снижаются второй месяц подряд – в октябре на 0,1% и в ноябре на 0,9%.

Рынок труда. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в ноябре остался на уровне предыдущих шести месяцев – 5,2%.

Внешняя торговля. Экспорт товаров в ноябре 2014 г., по оценке, составил 37,6 млрд. долларов США (80,3% к ноябрю 2013 г. и 92,9% к октябрю 2014 года). Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 23,2 млрд. долларов США (77,9% к ноябрю 2013 г. и 86,5% к октябрю 2014 года). Положительное сальдо торгового баланса в ноябре 2014 г., по оценке, составило 14,4 млрд. долларов США, относительно ноября предыдущего года снизилось на 15,4%.

Потребительские цены. В ноябре инфляция составила 101,3%, за период с начала года – 108,5% (в ноябре 2013 г. – 100,6%, за период с начала года – 105,9%). Показатель инфляции за годовой период повысился до 9,1% с 8,3% в октябре.

По данным официального сайта МЭР России <http://www.economy.gov.ru>

12.1.2. Социально-экономические показатели развития Брянской области в январе-сентябре 2014 года

В 2014 году отмечено замедление темпов экономического роста, вызванное геополитической напряженностью и другими факторами. На уровне высокого инфляционного фона (108,5% к уровню января-сентября 2013 года) наблюдается замедление реальных показателей, характеризующих уровень жизни, снижение потребительского спроса.

Валовый региональный продукт. Объем валового регионального продукта в 2014 году оценивается в 251,2 млрд. рублей (102% к уровню 2013 года), в 2013 году он оценен в 228,4 млрд. рублей (102,8% к уровню 2012 года).

Промышленное производство. В январе-сентябре 2014 года промышленными предприятиями Брянской области отгружено товаров собственного производства в действующих ценах на 94 275,3 млн. руб., что на 4,2% больше, чем в январе-сентябре 2013 г. Индекс промышленного производства составил в целом по данному сектору экономики 98,1%.

Инвестиции. В январе-сентябре 2014 года на развитие экономики и социальной сферы области было использовано 38 346 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 108,8% к соответствующему периоду 2013 года (в сопоставимых ценах).

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-сентябре 2014 г. составил 15 180,1 млн. руб., или 100,2% к соответствующему периоду 2013 г. Введено в эксплуатацию 946 домов (4383 квартиры) общей площадью 316,2 тыс. кв. м, что на 2,2% больше января-сентября 2013 года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано 121,7 тыс. кв. м (91%).

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2014 г. составил 140 182,8 млн. руб., что на 3,1% больше, чем за соответствующий период 2013 г. (в сопоставимых ценах). В январе-сентябре 2014 г. населению было оказано платных услуг на 30 830,2 млн. руб., что больше, чем за аналогичный период 2013 года на 0,3% в сопоставимых ценах.

Внешняя торговля. За январь-июнь 2014 г. внешнеторговый оборот области составил 645,6 млн. долларов США (86,6% к январю-июню 2013 года), в том числе экспорт товаров – 155,5 млн. долларов США (93%), импорт – 490,1 млн. долларов США (84,8%). Наибольшую долю в экспорте товаров составляют: машины, оборудование и транспортные средства (28,3%), металлы и изделия из них (24,4%), минеральные продукты (13%), древесина и изделия из нее (9,2%), продовольственные товары (7,5%). Импортируются, в основном, продовольственные товары и сырье для их производства (32,8%), машины, оборудование (29,8%), продукция химической промышленности (6,3%), металлы и изделия из них (5,5%), текстиль, текстильные изделия, обувь (2,4%).

Финансы. В консолидированный бюджет области за 9 месяцев 2014 г. мобилизовано налоговых и неналоговых доходов в объеме 19 186,6 млн. руб., что на 1 794,4 млн. руб. больше, чем за 9 месяцев 2013 года, темп роста составил 110,3%.

Сельское хозяйство. В январе-сентябре 2014 г. произведено продукции сельского хозяйства в действующих ценах во всех категориях хозяйств в объеме 43 881,8 млн. руб. или 117,3% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2013 году.

Уровень жизни населения. В сентябре 2014 г. денежные доходы в расчете на душу населения сложились в сумме 23 727,4 руб., что на 20,1% больше, чем за соответствующий период 2013 г., при этом реальные денежные доходы населения составили 107,9%. Потребительские расходы на душу населения за сентябрь 2014 г. составили 17 646,8 руб., рост – на 13,2% к сентябрю 2013 г. Покупательная способность среднедушевых денежных доходов населения составила 3,2 прожиточного минимума (в сентябре 2013 года – 3,1).

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата в январе-сентябре 2014 г. возросла на 10,9% к уровню января-сентября 2013 года, составив 20 378,7 руб.

Труд и занятость. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости области, на 1 октября 2014 г. составила 7,3 тыс. чел. При этом численность официально зарегистрированных безработных с начала года снизилась на 192 чел. и составила 6,6 тыс. чел. (на 1 октября 2013 года – 7,4 тыс. чел.).

По данным официального сайта Правительства Брянской области,
<http://www.econom.brk.ru/activity/makroekonomika/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya>

12.1.3. Выводы

По итогам января-ноября 2014 г. в России наблюдается отсутствие экономического роста. В частности, отсутствует рост ВВП, снизились инвестиции в основной капитал, снизился уровень заработной платы, выросли потребительские цены (с начала года инфляция составила 9,1%). Снизился экспорт и импорт, и, хотя сальдо торгового баланса положительно, его уровень существенно снизился. Уровень безработицы пока стабилен.

Социально-экономическое развитие Брянской области в январе-ноябре 2014 г. характеризовалось замедлением темпов экономического роста. Сдерживающее влияние на темпы развития экономики оказывали ускорение темпов инфляции, снижение потребительского спроса.

Таким образом, на дату оценки социально-экономическое положение в стране и регионе расположения Объекта оценки неустойчиво, что связано с сохранением геополитической напряженности и ожиданием возможных негативных последствий санкций и контрсанкций.

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости);
- в зависимости от степени представленности объектов (уникальные объекты, редкие объекты, широко распространенные объекты);
- в зависимости от степени готовности (незастроенные земельные участки; готовые объекты; не завершенные строительством объекты и объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта и завершенные объекты);
- первичный и вторичный рынок.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок земельных участков можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

Объектом оценки является застроенный земельный участок.

При сегментировании земельного рынка однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно.

Можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- под индивидуальное жилищное строительство;
- под общественно-деловое и торговое назначение;
- под административно-производственные цели;
- под коттеджное строительство;

- под загородные дома и резиденции;
- иод садово-огородническое хозяйство;
- под фермерское хозяйство;
- прочее.

3. Размеров земельных участков:

- мелкие участки до 0,5 га;
- небольшие участки 0,5-2 га;
- средние участки 2-10 га;
- большие участки 10-50 га;
- крупные участки свыше 50 га.

Объектом оценки является средний земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием – для оздоровительной деятельности. На участке расположены здания типичного рекреационного назначения (спальные корпуса, столовая, изолятор, душевая и т.п.).

В связи с незначительной удаленностью от г. Брянск, а также учитывая местоположение Объекта и его ближайшее окружение, можно предположить, что район расположения Объекта оценки потенциально привлекателен для будущих покупателей объектов отдыха и туризма. Согласно проведенному анализу среды местоположения Объекта оценки, анализу градостроительной документации территории Жуковского городского поселения Жуковского района Брянской области, а также исходя из описания физических характеристик Объекта оценки, можно сделать вывод, что **целесообразно позиционирование Объекта оценки в сегменте объектов рекреационного назначения**. Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования Объекта.

Таким образом, в следующем разделе Оценщик проанализировал рынок недвижимости рекреационного назначения в регионе расположения Объекта оценки.

12.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

12.3.1. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЛИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

Земельный фонд Брянской области

По данным государственного земельного учета, по состоянию на 01.01.2014¹² территория Брянской области занимает площадь 3 485,7 тыс. га.

Три сельскохозяйственных предприятия Брянской области имеют земли в пользовании на территории республики Беларусь общей площадью 0,6 тыс. га (Гомельская область) и одно хозяйство (0,1 тыс. га) на территории Орловской области. Три хозяйства Смоленской области общей площадью 0,5 тыс. га и одно хозяйство Калужской области площадью 0,4 тыс. га пользуются землями на территории Брянской области.

В структуре земельного фонда Брянской области наибольший удельный вес – 56,72% – составляют земли сельскохозяйственного назначения, 34,68% территории области приходится на земли лесного фонда. Земли населенных пунктов составляют лишь 5,54% в структуре земельного фонда Брянской области. На земли особо охраняемых территорий, промышленности и водного фонда приходится 0,36%, 1,11% и 0,15% земельного фонда области соответственно. Земли запаса составляют 1,44%.

Распределение земельного фонда Брянской области по категориям земель по состоянию на 01.01.2014 представлено на рис. 15.

Распределение земель по формам собственности

По состоянию на 01.01.2014 в собственности граждан находится 1196,5 тыс. га, в собственности юридических лиц 226,1 тыс. га и 2063,1 тыс. га – в государственной и муниципальной собственности, из которой на 1277,6 тыс. га зарегистрировано право собственности Российской Федерации, 17,3 тыс. га – право собственности Брянской области и 4,8 тыс. га – в муниципальной собственности.

¹² <http://www.to32.rosreestr.ru>, данные на более поздний период не опубликованы



Рис. 15. Распределение земельного фонда Брянской области по категориям, тыс. га

Земли населенных пунктов

По состоянию на 01.01.2014 площадь категории земель населенных пунктов составила 193,2 тыс. га, из них 70,3 тыс. га земли городских населенных пунктов и 122,9 тыс. га – сельских населенных пунктов.

За 2013 год площадь данной категории увеличилась на 0,2 тыс. га за счет переводов из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенные пункты и включения земель в границы населенных пунктов:

- 0,1 тыс. га сельскохозяйственных земель в Карачевском районе включена в границы населенного пункта Новгородский, под индивидуальное жилищное строительство;
- 0,1 тыс. га включена в границы населенных пунктов Брянского района, из них Дарковичский дом престарелых, земельные участки садоводческих товариществ, бывшее КФХ Абламского Г.Н. и т.д.

Руководствуясь Земельным кодексом РФ, статьей 4.1 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Законом Брянской области от 11.06.2008 г № 51-З «О порядке подготовки и принятия решений о включении земельных участков в границы населенных пунктов и об установлении или изменении видов разрешенного использования данных земельных участков» были включены земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения в границы населенных пунктов.

Земли особо охраняемых территорий

В соответствии с действующим законодательством к особо охраняемым территориям относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

В категорию земель особо охраняемых территорий и объектов включены только те участки, которые предоставлены из других категорий в установленном порядке (путем изъятия и отвода, внесения текущих изменений в ЕГРЗ об изменении или установлении категории земель).

Площадь земель категории особо охраняемых территорий осталась без изменений и составляет 12,7 тыс. га. Особую ценность данной категории земель составляет особо охраняемая природная территория – Государственный природный заповедник «Брянский лес» площадью 12,2 тыс. га.

В данную категорию земель включены земельные участки под объектами оздоровительного назначения общей площадью 0,5 тыс. га: 4 санатория, 3 санатория-профилактория, 2 турбазы и 24 оздоровительных лагеря.

Лесные ресурсы

Брянская область относится к зоне хвойно-широколиственных лесов.

Площадь земель, на которых расположены леса в Брянской области, составляет 1 236,3 тыс. га, в том числе площадь лесов, расположенных на землях лесного фонда 1 208,9 тыс. га. Общий запас насаждений составляет 225,8 млн куб. м.

Лесистость по муниципальным образованиям области различна и колеблется от 11,6% (Комаричский район) до 65,8% (Дятьковский район). Наиболее многолесными районами области являются Дятьковский, Навлинский, Клетнянский, Суземский. К малолесным районам Брянской области относятся Комаричский, Погарский, Жирятинский, Стародубский, Суражский.

Значительная часть лесов – 54% их общей площади – отнесена к защитным. Площадь эксплуатационных лесов лесничеств составляет 509 тыс. га или 45% покрытых лесами земель лесного фонда, при этом доля хвойных лесов составляет 48%, твердолиственных – 6%, мягколиственных – 46%. Общий запас древесины в эксплуатационных лесах лесничеств Управления лесами Брянской области составляет 99,4 млн куб. м.

Эксплуатационный фонд лесничеств составляют спелые и перестойные насаждения, которые могут быть назначены в рубку. Площадь эксплуатационных лесов, возможных для эксплуатации пользования составляет, 409,1 тыс. га. Спелых лесов, возможных для эксплуатации, учтено 75,1 тыс. га. На долю древостоев с преобладанием хвойных и твердолиственных пород приходится 53,5% площади эксплуатационного фонда, остальная площадь эксплуатационного фонда представлена мягколиственными насаждениями. Запас спелых и перестойных насаждений, возможных для эксплуатации, составляет 16,7 млн куб. м, из которых 2,8 млн куб. м приходится на долю хвойных и 715 тыс. куб. м занято твердолиственными древостоями.

Брянские леса выгодно отличаются от лесов других регионов компактностью, высокой продуктивностью, значительным процентом хвойных пород, разветвленной сетью дорог как общего пользования, так и лесных.

Распределение земельного фонда по угодьям

Земельные угодья являются основным элементом государственного учета земель и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

Классификация земельных угодий осуществляется согласно действующему законодательству, государственным и ведомственным стандартам. К сельскохозяйственным угодьям отнесены пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокос и пастбища. К несельскохозяйственным угодьям – земли под водой, включая болота, лесные площади и земли под лесными насаждениями, земли застройки, земли под дорогами, нарушенные земли, прочие земли (овраги, пески и др.).

Распределение земельного фонда Брянской области по угодьям по состоянию на 01.01.2014 представлено на рис. 16, из которого видно, что наибольший удельный вес в структуре земель области занимают сельскохозяйственные угодья.

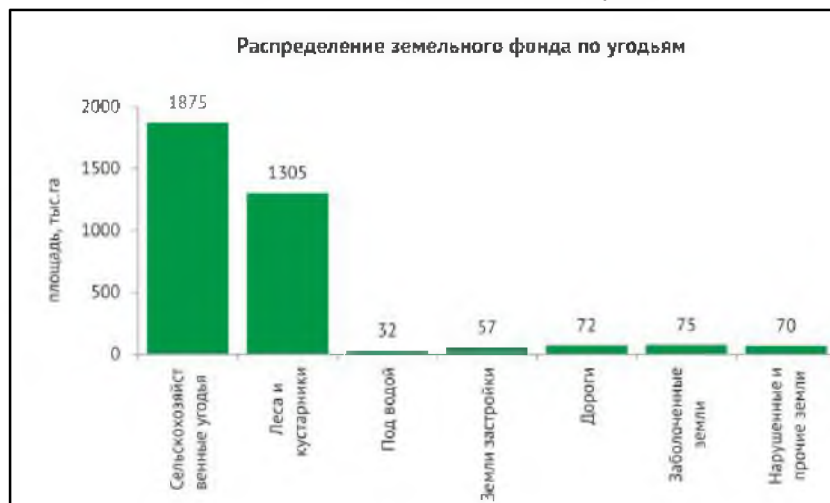


Рис. 16. Распределение земельного фонда Брянской области по угодьям.

Сделки по продаже и аренде государственных и муниципальных земель

В 2013 году было совершено 3 850 сделок по продаже государственных и муниципальных земель гражданам и юридическим лицам на площади 2 079,419 га.

Земельные участки покупались гражданами в основном в населенных пунктах для индивидуального жилищного и дачного строительства – 1 547 сделок (156,26 га) по цене 15,889 руб. / кв. м, а также личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества – 832 сделки (142,695 га) по цене 6,88 руб. / кв. м.

Крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные предприятия и другие организации выкупили для сельскохозяйственного производства всего 42 земельных участка (1 534,214 га), из них в поселениях – 5 единиц (20,59 га), вне населенных пунктов – 37 единиц (1 513,624 га).

На конкурсах и аукционах было продано гражданам – 489 участков, из них 89 участков – для индивидуального жилищного и дачного строительства по цене 84,22 руб. / кв. м, для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества 31 сделка по цене 37,409 руб. / кв. м, для других целей – 341 участок по цене 560,686 руб. / кв. м; юридическим лицам – 28 земельных участков по цене 49,472 руб. / кв. м.

Количество договоров аренды государственных и муниципальных земель, действующих в отчетном году, составляет 46 728 единиц на площади 355 560,7391 га. Основную долю арендуемых земель составляют крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные и другие организации на землях сельскохозяйственного назначения и использования 71 599,6155 га, а также лесохозяйственные и лесопромышленные предприятия за земли лесного фонда – 227 056 га. Сделок аренды, совершенных в 2013 году, составляет 2 920 единиц на площади 11 632,744 га, из них земель поселений – 819,686 га, земель сельскохозяйственного назначения – 10 721,918 га, земель промышленности и иного специального назначения – 77,46 га. Продажа прав аренды была осуществлена в количестве 80 сделок на площади 340,64 га.

Первичный рынок земельных участков региона расположения Объекта оценки

В Брянской области первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду за плату или бесплатно. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются только за плату.

Чтобы приобрести федеральную землю, находящуюся в ведении Министерства обороны РФ, необходимо участвовать в аукционах, проводимых ЦУМР Министерства обороны РФ.

Еще одним способом приобретения земельных участков, находящихся в собственности РФ, является участие в аукционах, проводимых Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд «РЖС»). Фонд может продавать права на заключение договоров аренды земельных участков фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на аукционе в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 38.2 Земельного кодекса РФ. Фонд «РЖС» продает земельные участки, переданные в собственность фонда в соответствии с частью 6 статьи 14 Федерального закона, а также продает права на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения. Кроме того, разрешена продажа земельных участков фонда для размещения производств строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного строительства, а также продажа прав на заключение договоров аренды таких земельных участков на аукционе.

Возможна продажа объектов недвижимого имущества Фонда «РЖС» одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, способами, предусмотренными законодательством РФ о приватизации для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества.

Согласно данным, публикуемым в открытых источниках¹³, земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, выставляются на торги соответствующими органами того или иного муниципального образования, в результате которых победитель приобретает право аренды или права собственности земельного участка. Участки предоставляются на условиях краткосрочной и долгосрочной аренды (как правило, на 49 лет). Торги проводятся в форме открытого аукциона.

Из публикуемой информации по проведению торгов по продаже и аренде земельных участков, в основном, представлена информация по открытым аукционам земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства и комплексного жилищного строительства. Торги по продаже и аренде земельных участков рекреационного назначения не представлены.

Вторичный рынок земельных участков региона расположения Объекта оценки

В Брянской области вторичный рынок формируют земли, находящиеся в частной собственности граждан (физических лиц) и организаций (юридических лиц).

Основная масса предложений земельных участков расположена в пригороде Брянска, весьма незначительная масса участков предлагается в самом городе. Постоянное совершенствование территориального планирования в целом, и приведение областных правовых нормативных актов в соответствие с федеральными нормами расширяют возможности легализации данного сегмента рынка недвижимости.

На вторичном рынке наблюдается устойчивый спрос на земельные участки для строительства. Вторичный рынок представлен, в основном, земельными участками для сельскохозяйственного производства, индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства.

Согласно данным, публикуемым в открытых источниках¹⁴, предложение по аренде и продаже земельных участков рекреационного назначения крайне ограничено. По данным мониторинга рынка недвижимости, публикуемым на сайте Росреестра¹⁵, за период с 01.01.2014 до даты оценки сделки с земельными участками рекреационного назначения не проводились.

Суммы единичных сделок на вторичном рынке, чаще всего, не афишируются; стоимость земли в каждом конкретном случае определяется путем переговоров между продавцом и покупателем. На рынке продажи земельных участков собственники предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные дисконты.

Ценообразующие факторы, формирующие стоимость земельных участков

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость земельных участков, являются:

- расстояние от областных и районных центров;
- близость к водоемам и лесным массивам;
- расстояние до остановки транспорта;
- вид покрытия подъездной дороги (автомагистраль, грунтовая дорога);
- наличие инженерной инфраструктуры (водоснабжение, электричество, газ, канализация);
- площадь земельного участка;
- наличие строений и благоустройств.

Цены на земельные участки – далеко не абсолютные величины: даже в границах одного населенного пункта они могут значительно колебаться. К понижающим факторам можно отнести небольшую площадь наделов (участок площадью не более 6 соток можно продать гораздо ниже его действительной стоимости), неудобные подъездные пути, близость промышленных предприятий и свалок, нестандартную форму и рельеф. И наоборот, земли в экологически благополучных зонах, близко к водоему и лесу, оцениваются дороже.

¹³ Информация о муниципальных торгах публикуется на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/>, а также на официальном сайте Правительства Брянской области <http://www.bryanskobl.ru/search/%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%B8>, на сайте Управления имущественных отношений Брянской области <http://www.uprio.ru/>

¹⁴ <http://www.avito.ru>, <http://www.irr.ru>, <http://www.realty.dmir.ru>, <http://www.bn.ru> и др.

¹⁵ <https://portal.rosreestr.ru>

Так, по оценкам экспертов «РБК-Недвижимость», земельные участки недалеко от воды стоят на 25-50% дороже «безводных», а наличие в пешей доступности леса увеличивает стоимость земли на 25-30%.

При этом большое значение имеет степень удаленности от леса: различают участки первой линии (примыкание к лесу с наличием деревьев на участке), второй (до 100 м) и третьей (более 100 м) линий. Кроме того, следует учесть следующий нюанс: лес бывает разный и имеет свои критерии качества. Главный из них – порода деревьев. Лесные деревья первой категории – хвойные – ценятся больше всего, особенно корабельные и южные сосны. Несколько дешевле продаются ели. По утверждению эксперта недвижимости Renaissance Realty, покупатели готовы доплачивать за «хвойное окружение» до 40% от общей стоимости участка. Ко второй категории относят лиственные породы. По мнению специалиста компании Knight Frank, участки с взрослыми березами тоже очень популярны. Однако, как правило, береза растет на влажной почве, так что покупка такого участка предполагает строительство дома с учетом этого фактора. Большую роль в определении стоимости земли, добавляет эксперт, играет также количество и высота деревьев.

По мнению экспертов «Коммерсантъ», стоимость земли увеличивается примерно вдвое, если она находится непосредственно на берегу водоема, на 30-50% дороже продаются участки с лесными деревьями, от 10 до 20% стоит прибавить к цене участка, если он граничит с лесным массивом.

Специалисты отдела недвижимости компании «Soho Realty» отмечают следующие важные ценообразующие факторы: наличие лесных деревьев на участке, вклад в прирост цены которых составляет 40%, местоположение объекта – 45%, однородное социальное окружение – 12%, наличие инфраструктуры – 25% и близость водоема – 35%.

В зависимости от формы продаваемых участков – участки треугольной формы могут продаваться со скидкой до 50% цены, участки изрезанной нестандартной формы могут терять до 80% своей стоимости.

Большое влияние на ценообразование имеет ландшафт и экологическая обстановка. Существенную роль играет соседство участка с домами отдыха, культурно-историческими ансамблями, церквями и пр. Оценка экологической обстановки складывается из таких показателей, как уровень шума, удаленность от магистралей (автомобильных и железных дорог), загрязненность воздуха (соседство с неблагоприятными объектами), роза ветров, близость ЛЭП к границе участка и т. д.

По данным <http://www.to32.rosreestr.ru>, <http://torgi.gov.ru>, <https://portal.rosreestr.ru>, <http://www.bryanskobl.ru>, <http://www.uprio.ru>

12.3.2. ОБЗОР РЕКРЕАЦИОННЫХ РЕСУРСОВ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ И ЖУКОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

В настоящее время значительная часть территории области непригодна для рекреационного использования вследствие загрязнения в результате аварии на ЧАЭС в 1986 г. Мероприятия по развитию туристско-рекреационной деятельности, строительство новых объектов и сохранение сложившихся объектов рекреационной инфраструктуры должны проводиться на территориях с плотностью загрязнения цезием-137 менее 1 Ки / кв. км (по рекомендациям Санкт-Петербургского научно-исследовательского института радиационной гигиены имени П.В. Рамзаева). К территориям, благоприятным для рекреационного использования с учетом загрязнения в области отнесены около 0,84 млн. га.

Согласно данным мониторинга окружающей среды № 5/183 от 21.01.2008 Брянского областного центра по гидрометеорологии и мониторингу, фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе г. Жуковка находятся в пределах допустимых нормативных значений¹⁶. Таким образом, опираясь на данные, опубликованные в интернет-источниках, можно сделать вывод о том, что экологическая ситуация в Жуковском городском поселении Жуковского района Брянской области характеризуется как достаточно благоприятная. Имеющиеся загрязнения среды обитания носят локальный характер и, как правило, не достигают опасных значений.

¹⁶ Источник: раздел 5.14 «Экология. Существующая ситуация и проектные решения» Генерального плана Жуковского городского поселения г. Жуковка, Брянская область

Лечебные рекреационные ресурсы Брянской области, представлены 7 месторождениями разнообразных минеральных вод, а также лечебными грязями. Курортно-оздоровительными центрами местного значения (законодательно в качестве курортов не утверждены) являются Белобережская Пустошь (Брянский район), *г. Жуковка и окрестности*, г. Клинцы и др.

Необходимо расширение санаторно-курортной сети на базе использования собственных природных лечебных ресурсов области, в этой связи предполагается строительство новых санаторно-оздоровительных объектов общей емкостью 1500 мест.

Туристско-рекреационная структура области включает 4 туристско-рекреационных района в следующем составе:

- Брянский – городские округа Брянск, Дятьково, Сельцо, Карачевский, Дятьковский, *Жуковский*, Клетнянский, Жирятинский, Дубровский, Рогнединский районы;
- Трубчевский – Трубчевский, Выгоничский, Навлинский, Брасовский, Комаричский, Севский, Суземский районы;
- Стародубский – городские округа Клинцы и Новозыбков, Новозыбковский, Клинцовский, Злынковский, Климовский, Гордеевский, Красногорский, Суражский районы;
- Новозыбковский – городской округ Стародуб, Стародубский, Почепский, Унечский, Погарский, Мглинский районы.

Предлагаются к созданию территории рекреационного освоения – рекреационные зоны, которые могут быть использованы по мере необходимости: Суражская, Ветминская, Утянская, Севская.

Основными центрами туристской аттрактивности в Брянской области традиционно выступают исторические города и их предместья, Брянск, Трубчевск, Стародуб, Новозыбков, Севск, Карачев, а также сохранившиеся усадебные ансамбли и музеи-заповедники в с. Красный Рог (А.К. Толстого), историко-литературный музей-заповедник в с. Овстуг (Ф.И. Тютчева), с. Ляличи. Кроме того, в области имеются интересные и известные за ее пределами археологические памятники – городище Вщиж, историко-археологический музей «Палеолит» в с. Юдиново – городище Полужье. В области развивается и культурно-познавательный туризм, связанный с посещением святынь (Свенский монастырь), а также с памятниками Великой Отечественной войны (Партизанская Поляна). Исторические города Брянской области и на перспективу останутся основными центрами туристской аттрактивности, сформируются в качестве центров туристско-рекреационных районов.

Необходимо включение материального и нематериального наследия области в международные туристские продукты, создания маршрутов «славянской» тематики.

Туристская привлекательность различных центров на территории Брянской области в силу объективных обстоятельств останется различной, однако ожидается повсеместный рост туристского потока. Предусматривается существенное развитие инфраструктуры туризма и отдыха на перспективу. Для формирования туристской инфраструктуры, достаточной для приема указанного количества посетителей, туристов и отдыхающих необходимо ввести в строй:

- порядка 5 000 мест в гостиницах, турбазах и гостевых домах (увеличение в 3,2 раза);
- 4 900 мест в учреждениях долговременного отдыха (увеличение числа мест в средствах специализированного размещения составит в итоге 2,3 раза);
- 2 000 мест в учреждениях кратковременного отдыха, включая туристские деревни, в т. ч. 400 мест в мотелях.

Предлагается строительство детских загородных оздоровительных учреждений общей емкостью более 2 500 мест, а также организация специализированных учреждений отдыха – конноспортивных центров, кемпингов и объектов придорожного сервиса.

На территории области возможна организация многих видов туризма: сухопутных туристских и экскурсионных маршрутов, культурно-познавательного туризма, активного отдыха.

По данным Схемы территориального планирования Брянской области, утвержденной постановлением Администрации Брянской области от 14 июня 2011 г. № 528, <http://fgis.minregion.ru/fgis>

12.3.3. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ДЕТСКИХ ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ЛАГЕРЕЙ И БАЗ ОТДЫХА

Центральный Федеральный округ (ЦФО) обладает большим рекреационным и туристским потенциалом. Курортно-рекреационные ресурсы позволяют развивать в регионах ЦФО туризм с целью отдыха и развлечений (непосредственно рекреационный туризм), культурно-познавательный (включая религиозный и паломнический), деловой, спортивный, экстремальный, лечебно-оздоровительный, экологический, сельский, образовательный и научный туризм.

Спрос

В последние годы, на рынке рекреационных объектов медленно, но уверенно скупаются бывшие пионерские лагеря. Доля подобных объектов незначительна в общей структуре рынка недвижимости – 8-12%, поэтому данный процесс чаще всего оставался в тени. Тем не менее, уже около 35-40% бывших пионерских лагерей проданы.

Бывшие пионерские лагеря, сегодня ДОЛы (детский оздоровительный лагерь), привлекают инвесторов прежде всего налаженной инфраструктурой, наличием подъездных дорог, возможностью реконструировать бывшие здания лагерей для дальнейшего использования. Кроме того, особо привлекательным фактором для покупки лагеря служит его месторасположение. Как правило, рекреационные земли, в том числе под пионерлагеря, выбирались достаточно тщательно: наличие лесного массива и водоема было практически обязательным условием. Как правило, небольшая территория детского лагеря 4-6 га привлекает крупные финансовые структуры в основном для строительства корпоративных баз отдыха для своих сотрудников. Порядка 70% всех лагерей перекупаются именно под базы отдыха, оставшиеся 30% – под коттеджные поселки.

Государство в лице чиновников, в первую очередь местного, районного масштаба, в основном не препятствует продаже бывших пионерлагерей, чтобы избавляться от пустующих земель.

По данным компании Penny Lane Realty, проектов, при которых были восстановлены объекты недвижимости и сохранено рекреационное назначение, не так много.

По словам Людмилы Белозеровой, одного из руководителей Всероссийской организации отдыха детей «Дети плюс», заброшенные лагеря вряд ли возможно реанимировать, так как трудно найти инвестора. Для бизнеса это пока неинтересно, а для предприятий, на балансах которых находятся ДОЛы, это слишком большая сумма.

Как отмечают многие участники рынка, можно смело прогнозировать, что заброшенные пионерские лагеря по-прежнему будут скупаться достаточно медленно, но стабильно. Через несколько лет их число заметно сократится.

Аналитики компании Penny Lane Realty прогнозируют постепенный рост интереса девелоперов к использованию таких земель под изначальные рекреационные цели. Формируется процесс, когда девелоперы и инвесторы начинают получать большие дивиденды от строительства и реконструкции пионерлагерей, домов отдыха и отелей, чем от продажи земли под коттеджи.

Предложение

На рынке достаточно большое количество предложений о продаже бывших пионерских лагерей, в основном, за счет того, что предприятия, на балансе у которых числятся заброшенные пионерские лагеря (а таких довольно много), стремятся в скорейшие сроки их продать. Предложение преимущественно представлено объектами рекреационного назначения с улучшениями под снос, объектами незавершенного строительства, рекреационными объектами советского и постсоветского периода.

Однако существует ряд проблем с реализацией данной процедуры: если пионерлагерь не приватизирован, то предприятие может его использовать, но не имеет права продать, а земля считается федеральной собственностью. Таких случаев около 60%. Как правило, такие лагеря не находят покупателя и постепенно приходят в негодность либо сделка купли-продажи длится несколько лет.

Покупка бывших пионерских лагерей – процесс «вялотекущий». Для риэлторов – это разовые сделки. В среднем в год продается 5-10 лагерей. В начале 2000-х гг. эта цифра была несколько больше 15-18 лагерей в год что было обусловлено общим подъемом спроса на земли и инвестированием в земельный рынок.

Существует также вариант, когда на территории бывшего пионерского лагеря организуются арендные отношения. Например, сносятся старые корпуса лагеря, строятся дома и сдаются в аренду, что не нарушает идеологии рекреационной территории. В Подмосковье есть несколько таких примеров.

Цены сделок и предложения

В открытых источниках сети интернет представлены предложения о продаже различных объектов рекреационного назначения (оздоровительные лагеря, санатории и пансионаты, базы отдыха) в Брянской, Владимирской, Тульской, Орловской, Ивановской, Липецкой и Воронежской областях ЦФО. На продажу предлагаются действующие объекты, а также бывшие пионерлагеря и базы отдыха в удовлетворительном или ветхом состоянии.

Диапазон цен предложений достаточно широкий – 1 500 - 12 000 руб. / кв. м улучшений, или 50-1 500 руб. / кв. м земельного участка, в зависимости от расположения относительно МКАД и областных центров, состояния зданий и наличия коммуникаций. Средний уровень цен предложений на подобные объекты – 3 000 руб. / кв. м.

Как отмечают участники рынка, суммы единичных сделок на вторичном рынке, не афишируются; стоимость объекта в каждом конкретном случае определяется путем переговоров между продавцом и покупателем. Собственники предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные дисконты.

ОАО «РЖД» на протяжении нескольких лет реализует непрофильные активы: бывшие пионерские лагеря в разных регионах России. Информация о состоявшихся сделках¹⁷ приведена ниже в табл. 8. В табл. 9 приведены данные о выявленных Оценщиками в открытых источниках данных о прочих сделках с объектами рекреации.

Как видно из приведенных таблиц, в последние годы рекреационные объекты продавались по цене от 35,50 до 553,48 руб. / кв. м земельного участка. При этом минимальные цены сделок характерны для объектов, удаленных от Москвы: Пермский край, Омская область, Иркутская область, Саратовская область, Республика Мордовия, Архангельская область.

В Брянской области был реализован один объект: детский оздоровительный лагерь им. Щорса на земельном участке из категории земель промышленности площадью 6,3 га по цене 108,3 руб. / кв. м земельного участка.

В близлежащих областях (Владимирской, Тульской, Ивановской, Смоленской, Нижегородской, Московской) детские лагеря и базы отдыха были реализованы по цене от 75,86 до 553,48 руб. / кв. м земельных участков. При этом земельные участки относятся в основном к категориям земель особо охраняемых территорий, земель лесного фонда и земель промышленности.

Необходимо отметить, что Объект оценки расположен на земельном участке из категории земель населенных пунктов. Таким образом, ближайшим аналогом является реализованная в январе 2015 года Министерством госимущества и земельных ресурсов Нижегородской области база отдыха детского дома № 6, расположенная в курортном поселке Зеленый город Нижнего Новгорода, на земельном участке из категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием – для детской дачи. Нижний Новгород расположен примерно на таком же расстоянии от Москвы, как и Брянск (400 км). В состав базы отдыха вошли 10 дач, столовая, баня, котельная, движимое имущество – котлы, водонагреватели, электрические плиты, постовая будка и пр. Начальная стоимость лота составляла 27 876 429,4 рублей, но в ходе торгов она увеличилась до 35 976 429,40 рублей.

Анализ информации по вышеуказанным сделкам позволяет сделать вывод о диапазоне ценовых показателей земельных участков с объектами рекреационного назначения: от 75,86 до 553,48 руб. / кв. м земельного участка.

¹⁷ Архив Оценщиков

Табл. 8. Сделки по продаже объектов рекреационного назначения ОАО «РЖД»

№ п/п	Наименование	Адрес объекта	Дата сделки	Цена начальная, руб.	Цена продажи, руб.	Площадь земельного участка, относящегося к ДОЛ, кв. м	Цена продажи, руб. / кв. м ЗУ	Категория земельного участка	Разрешенное использование	Права на земельный участок
Проданные на торгах										
1	ДОЛ «Сенино»	Тулльская обл., Заокский район, Малаховский с.о	до 2013	22 798 027,00	34 197 027,00	445 000	76,85	Земли особо охраняемых территорий	Для объектов рекреационного назначения	Собственность
2	ДОЛ «Щорса»	Брянская область, Унечский район, ст. Унечи, п/л им. Щорса	до 2013	6 532 000,00	6 832 000,00	63 084	108,30	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания...	Для общественно деловых целей	Собственность
3	Комплекс объектов недвижимости детского оздоровительного центра им. Гагарина	Хабаровский край, Хабаровский район, Петропавловское озеро	до 2013	7 647 000,00	7 647 000,00	80 100	95,47	Земли особо охраняемых территорий	Под детский оздоровительный центр им.Гагарина	Собственность
4	Оздоровительный лагерь им. К. Заслонова	Ивановская область, Родниконекский район, ст. Игнатьевская, м. Яманово	2011	15 062 712,00	15 062 712,00	198 553	75,86	Земли особо охраняемых территорий	Для размещения оздоровительного комплекса им. К. Заслонова	Собственность
5	Пионерский лагерь «Северное Сияние»	Ярославская обл., Ярославский р-н, с. Макеевское, ст. Лютово	2012	7 868 800,00	7 868 800,00	74 421	105,73	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Для лечения и отдыха граждан оздоровительный комплекс «Северное Сияние»	Участок №1 и №2-собственность, Участок №3 - аренда
6	Сооружение-комплекс п/л «Романтика»	Тамбовская обл., Тамбовский район, Тамбовский лесхоз, Новолядинское лесничество, кв-л 97, пионерский лагерь «Романтика»	до 2013	4 696 000,00	4 696 000,00	54 000	86,96	Земли особо охраняемых территорий	Для размещения пионерского лагеря	Собственность
7	ДОЛ «Буревестник»	Владимирская область, Собинский р-н, поселок, Колокша	до 2013	4 500 000,00	4 725 000,00	22 000	214,77	Земли лесфонда	Земли лесного фонда	Не оформлены
8	Спортивный лагерь «Турист»	Тюменская обл., д. Криводаново	до 2013	3 348 002,00	3 348 002,00	13 824	242,19	Земли особо охраняемых территорий	Для спортивного лагеря «Турист»	Собственность
9	ДОЛ им. Гагарина	618260, Пермский край, г. Чусовой, район «Такмананхи»	до 2013	2 869 486,00	2 869 486,00	78 000	36,79	Земли особо охраняемых территорий	Оздоровительный лагерь	Собственность
Проданные без проведения торгов										
1	ДОЛ им. Гагарина	Смоленская область, Вяземский район, деревня Касня	до 2013	8 452 900,00	8 452 900,00	64 492	131,07	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания...	Для размещения и обслуживания пионерского лагеря	Собственность
2	Оздоровительный комплекс «Дружба»	Архангельская обл., Няндомский р-н, д. Конда	2012	2 229 170,29	2 229 170,29	62 793	35,50	Земли населенных пунктов	Для организации отдыха (размещение пионерского лагеря «Дружба»)	Собственность
3	Оздоровительный центр «Изумруд»	Вологодская обл., Вологодский р-н, 32 км Вологодского направления	2012	25 000 000,00	25 000 000,00	165 558	151,00	Земли с/х назначения	Для лечебно-оздоровительных целей	Собственность
4	Сооружение-комплекс пионерского лагеря «Космос»	Саратовская обл., Балашовский район, ст. Пинеровка, пионерский лагерь «Космос»	до 2013	3 972 601,63	3 972 601,63	40 300	98,58	Земли лесфонда	н/д	Право аренды не оформлено
5	ДОЛ им. В. Дубинина	Республика Мордовия, Рузаевский р-н, ст. Хованщина	до 2013	9 212 011,14	9 212 011,14	193 662	47,57	Земли особо охраняемых территорий	Под детский оздоровительный лагерь	Собственность
6	ДОЛ «Заря»	Иркутская область, Г. Нижнеудинск, пос. Коблук	до 2013	6 925 000,00	6 925 000,00	194 400	35,62	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации сооружения комплекса	Собственность

Табл. 9. Иные сделки по продаже объектов рекреационного назначения

№ п/п	Наименование	Дата сделки	Адрес объекта	Цена начальная, руб.	Цена продажи, руб.	Площадь земельного участка, относящегося к ДОЛ, кв. м	Цена продажи, руб. / кв. м ЗУ	Категория земельного участка	Разрешенное использование	Права на земельный участок	Источник информации
1	База отдыха: 21 объект недвижимости, сети и автодороги	2012	Тульская область, Заокский район, база отдыха "Металлург", кадастровый номер 71:09:010715:10	28 223 000,00	28 223 000,00	92 150	306,27	Земли особо охраняемых территорий	Для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан	Собственность	http://www.sold-online.ru
2	Бывший пионерлагерь: восемь одноэтажных зданий площадью от 53 до 1000 кв. м. Все здания находятся в очень плохом состоянии. Здания не являются памятниками и могут быть снесены	2010	Город Ломоносов, Пионерлагерь, дом 15, литера В, Е, Ж, З, И, К, Л, М	20 000 000,00	23 200 000,00	69 384	334,37	Земли населенных пунктов	Для общественно деловых целей (зона ТД1-2-1)	Аренда на 49 лет	http://metrkv.ru/articles/index.xml?articles_id=15628907; http://karpovka.net/2010/03/17/14683
3	База отдыха «Кристалл»: 19 неликвидных строений	2007	Московская обл., Домодедовский район, с. Красное (Растуковский сельский округ)	20 000 000,00	45 100 000,00	120 000	375,83	н/д	Под строительство коттеджного поселка	Право хозяйственного ведения	http://www.nsp.ru/nums/12041.html
4	Бывший пионерлагерь им.Д.М.Карбышева: 9 спальных корпусов общей площадью около 2300 кв. м, а также здания клуба, медпункта, столовой и гаража общей площадью более 2000 кв. м	2010	Омская обл., Омский район, с. Красноярка	14 700 000,00	14 700 000,00	168 000	87,50	н/д	н/д	н/д	http://bk55.ru/news/article/4389/; http://www.karbisheva.ru/about; http://ostavsledy.ru/news/Pionerlager-prodaetsya-za-15-mln.html
5	База отдыха детского дома №6 в Зеленом городе: 10 дач, столовая, баня, котельная, движимое имущество - котлы, водонагреватели, электрические плиты, постовая будка и пр.	2015	Нижний Новгород, база отдыха детского дома №6 в Зеленом городе	27 876 429,40	35 976 429,40	65 000	553,48	Земли населенных пунктов	Для детской дачи. Особый режим использования земли — памятник природы регионального значения "Зеленый город"	Аренда на 49 лет	http://www.kp.ru/online/news/1948192, http://pravdapfo.ru/news/bazu-otdyha-v-nizhnem-novgorode-prodali-za-36, http://www.nta-nn.ru/news/item/?ID=250032

Ценообразующие факторы для объектов рекреационного назначения

По данным специалистов рынка недвижимости, для рекреационных объектов степень влияния приведенных ценообразующих факторов (размер корректировок) на стоимость может иметь следующие значения:

- Состав прав на оцениваемый земельный участок (аренда / собственность) – вес 3-7%;
- Тип застройки земельного участка (объекты капитального / некапитального строительства) – вес 7-12%;
- Состояние объектов недвижимости (ветхое / удовлетворительное / пригодное к эксплуатации в текущем состоянии) – вес 30-50%;
- Наличие коммуникаций (обеспечен коммуникациями – состояние рабочее / обеспечен коммуникациями – состояние нерабочее / выборочно обеспечен коммуникациями) – вес 7-12%;
- Удаленность от МКАД – вес 7-15%;
- Удаленность от ближайшего областного центра – вес 7-12%;
- Наличие водных объектов в ближайшем окружении – вес 5-10%.

По данным: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-496>,
http://www.zdom.ru/articles/analysis/zemelnyy_vopros/analytik_zemly_5.html,
http://www.arendator.ru/news/125989-byvshie_pionerskie_lagerya_privlekayut_investorov,
<http://tour-vestnik.ru/d/620155/d/vdyut-1-2013---losonogov.pdf>,
<http://www.cpa-russia.org/traceability/control-division/form-annual-report>

12.3.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Администрацией Брянской области прогнозируется рост туристического потока. Предусматривается существенное развитие инфраструктуры туризма и отдыха на перспективу. Жуковский район, в границах которого расположен Объект оценки, относится к рекреационно привлекательному району Брянской области. Экологическая ситуация в районе характеризуется как достаточно благоприятная.
- Анализ информации первичного и вторичного рынка земельных участков для рекреационных целей в Брянской области, содержащейся в открытом доступе, не позволяет сделать вывод о диапазоне ценовых показателей рыночной стоимости земельных участков.

Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков являются: местоположение, окружение, наличие коммуникаций и площадь участка.

- Бывшие пионерские лагеря активно скупаются. Около 35-40% бывших пионерских лагерей проданы. Порядка 70% всех лагерей перекупаются под базы отдыха, оставшиеся 30% – под коттеджные поселки. В среднем в год продается 5-10 лагерей. Участники рынка прогнозируют, что заброшенные пионерские лагеря по-прежнему будут скупаться. Через несколько лет их число заметно сократится.

В открытых источниках представлены предложения о продаже различных объектов рекреационного назначения (оздоровительные лагеря, санатории и пансионаты, базы отдыха) в Брянской, Владимирской, Тульской, Орловской, Ивановской, Липецкой и Воронежской областях. На продажу предлагаются действующие объекты, а также бывшие пионерлагеря и базы отдыха в удовлетворительном или ветхом состоянии. Диапазон цен предложений 1 500 – 12 000 руб. / кв. м улучшений, или 50-1 500 руб. / кв. м земельного участка.

Анализ информации по сделкам с различными объектами рекреационного назначения позволяет сделать вывод о диапазоне ценовых показателей земельных участков с объектами рекреационного назначения: от 75,86 до 553,48 руб. / кв. м земельного участка.

Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков с объектами рекреационного назначения являются: местоположение, окружение, наличие коммуникаций, состояние улучшений участка.

12.4. АНАЛИЗ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В разделе 12.2 Отчета Оценщик сделал вывод о том, что целесообразно позиционировать Объект оценки в качестве объекта рекреационного назначения.

Анализируя перспективу развития оцениваемого объекта, целесообразно рассмотреть застройку в ближайшем окружении Объекта оценки. Жуковский район, в границах которого расположен Объект оценки, относится к рекреационно привлекательному району Брянской области. Экологическая ситуация в районе характеризуется как достаточно благоприятная. В непосредственной близости от Объекта оценки в окружении лесных массивов расположены три рекреационных объекта: детский оздоровительный комплекс «Деснянка», санаторий «Жуковский» и студенческий спортивно-оздоровительный лагерь «Сосновка», что образует сформированную рекреационную зону.

Администрацией Брянской области прогнозируется рост туристического потока. Предусматривается существенное развитие инфраструктуры туризма и отдыха на перспективу. Для формирования туристской инфраструктуры необходимо вводить новые туристско-рекреационные и санаторно-оздоровительные объекты и обновлять существующие, подвергшиеся внешнему, физическому и функциональному износу в результате времени, объекты. Предполагается строительство детских загородных оздоровительных учреждений общей емкостью более 2,5 тыс. мест, а также организация специализированных учреждений отдыха – конноспортивных центров, кемпингов и объектов придорожного сервиса.

Проанализировав состояние рынка рекреационных объектов в Брянской области, можно сделать вывод о наличии спроса на данный тип недвижимости и о дальнейшем активном развитии рынка объектов отдыха и туризма, а также санаторно-оздоровительных объектов.

Учитывая привлекательность региона с точки зрения природных ресурсов, можно сделать вывод о том, что инвестиции в развитие объектов отдыха и туризма в районе местоположения Объекта оценки являются перспективными.

В связи с развитием рынка туристско-рекреационных и санаторно-оздоровительных объектов в Брянской области можно предположить, что район расположения Объекта оценки потенциально привлекателен для будущих покупателей рекреационных объектов.

Таким образом, проведенный анализ конкурентной среды показал, что объекты рекреационного назначения являются востребованными в месте расположения Объекта оценки, и **позиционирование Объекта оценки в качестве объекта рекреационного назначения целесообразно.**

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В соответствии с разделом VI «Анализ наиболее эффективного использования» ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости Объекта оценки. Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Юридическая разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат градостроительной документации, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования, разрешенных юридически.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, показатель NPV (net present value – чистая приведенная стоимость) для которых имеет положительное значение.

Максимальная продуктивность (наибольшая стоимость): рассмотрение всех физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта и выявление среди них наиболее прибыльного варианта использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

13.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Юридическая разрешенность

При анализе юридической допустимости Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут изменить конкретные виды потенциального использования. Необходимо учитывать нормативы по чистоте воздуха, воды, а также общественное мнение о предполагаемых проектах застройки территорий. В качестве примера, можно привести строительство зданий определенной этажности, противопожарные разрывы, требования инсоляции.

На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды. Кроме того, необходимо учитывать возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости. Данные ограничения могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

В соответствии с требованием п. 8 Задания на оценку, оценка проведена в предположении, что на дату оценки права Заказчика на Объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

Согласно данным Кадастрового паспорта и Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием – *для оздоровительной деятельности*. Согласно данным Договора аренды земельного участка, разрешенное использование земельного участка – *для эксплуатации объектов недвижимого имущества*. Согласно данным Генерального плана Жуковского городского поселения, участок находится в *зоне земель учреждений отдыха и туризма*. Согласно данным Правил землепользования и застройки Жуковского городского поселения Жуковского муниципального района Брянской области, территория земельного участка относится к функциональной зоне Р-3 – *зоне учреждений отдыха и туризма*.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, юридически допустимо использование земельного участка в качестве земельного участка для размещения учреждений отдыха и туризма, что не противоречит действующей градостроительной документации.

Согласно данным Кадастрового паспорта, в границах оцениваемого земельного участка зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют. Согласно данным градостроительной документации региона расположения Объекта оценки, зоны с особыми условиями использования территории на земельном участке не выявлены.

Физическая возможность

Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов и подъездных путей к участку. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Форма участков влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку земельного участка неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками с ровными сторонами.

Аналогично наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоении. Так, свободная мощность очистных сооружений ограничивает физические размеры предполагаемого варианта эффективной застройки.

Топографические или почвенные характеристики земельного участка отражаются на функциональной полезности площадки. Выявленные негативные моменты затрудняют ее застройку или увеличивают затраты на освоение. Поскольку все представленные на рынке участки конкурируют друг с другом, оцениваемый участок может быть непригодным для наиболее эффективного использования, так как уступает другим участкам, типичным для данного района.

Для выполнения подробной геологической и гидрологической характеристики грунтов необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика. Оценщик делает допущение о том, что состояние грунтов удовлетворительное и позволяет использовать Объект оценки под сельскохозяйственное использование.

Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. В результате визуального осмотра Объекта оценки источники экологических загрязнений на территории Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории Объекта оценки.

Физических ограничений использования земельного участка для размещения учреждений отдыха и туризма не выявлено.

Финансовая оправданность, максимальная продуктивность

Следующий этап отбора видов использования – анализ финансовой оправданности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Местоположение участка считается основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения земельного участка влияет совокупность факторов – характеристика окружающего типа землепользования, развитость инфраструктуры, транспортная доступность, удобство подъездов и т.п.

На данном этапе АНЭИ объекта недвижимости Оценщики учли следующие обстоятельства:

1. Участок расположен на территории Жуковского района Брянской области, юго-западнее г. Жуковка, на расстоянии около 69 км от центра г. Брянск.
2. Жуковский район, в границах которого расположен Объект оценки, относится к рекреационно привлекательному району Брянской области. Экологическая ситуация в районе характеризуется как достаточно благоприятная.
3. Транспортная и пешеходная доступность оцениваемого земельного участка характеризуется как хорошая. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая.
4. Земельный участок имеет относительно ровный рельеф, неправильную многоугольную форму. Участок покрыт естественным травяным покровом и древесно-кустарниковой растительностью. Участок со всех сторон окружен лесными массивами.
5. В непосредственной близости от Объекта оценки расположены три рекреационных объекта: детский оздоровительный комплекс «Деснянка», санаторий «Жуковский» и студенческий спортивно-оздоровительный лагерь «Сосновка», что образует сформированную рекреационную зону.

В результате проведенного позиционирования Объекта оценки (см. раздел 12.2 Отчета), исходя из его местоположения, ближайшего окружения, индивидуальных характеристик, а также рыночной конъюнктуры Оценщик пришел к заключению, что оцениваемый земельный участок следует позиционировать в качестве земельного участка для рекреационных объектов.

На основании проведенного анализа конкурентной среды Объекта оценки (см. раздел 12.4 Отчета) можно говорить о том, что в районе местоположения оцениваемого земельного участка концентрация земельных участков рекреационного назначения (участков для размещения учреждений туризма и отдыха) достаточно высока, и тип подобного использования является востребованным.

Таким образом, Оценщик полагает, что критерию финансовой оправданности АНЭИ с точки зрения максимальной эффективности соответствует использование земельного участка для размещения учреждений отдыха и туризма, что не противоречит действующей градостроительной документации.

Исходя из этого, учитывая юридическую допустимость и физическую осуществимость, использование Объекта оценки для сельскохозяйственного производства является наиболее эффективным с точки зрения максимальной продуктивности.

Принимая во внимание изложенные факты, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является его использование для размещения учреждений отдыха и туризма, что не противоречит действующей градостроительной документации.

13.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

Оценщик должен рассмотреть все альтернативные варианты использования земельного участка с имеющимися улучшениями:

- снос существующих зданий;
- использование в текущем состоянии;
- реконструкция существующих зданий.

На данном этапе АНЭИ земельного участка как застроенного Оценщик принял во внимание следующие обстоятельства:

1. Здания, входящие в состав Объекта оценки, представляют собой 20 типичных строений рекреационного назначения: спальные корпуса, изолятор, клуб-столовая, душевая-прачечная, трансформаторная подстанция, котельная, насосная, канализационная насосная станция и др. Фактический возраст зданий составляет 36-50 лет. С 2009 года здания не используются.
2. По данным визуального осмотра, на дату оценки физическое состояние зданий и сооружений в целом может быть охарактеризовано как «удовлетворительное, требуется выборочный ремонт». Передаточные устройства (сети) практически исчерпали свой эксплуатационный ресурс, и их износ близок к 100%.
3. Большинство объектов имеют достаточно универсальный характер и могут эксплуатироваться без ограничений. Несмотря на то, что объекты недвижимости на дату оценки не эксплуатируются, имеется возможность их реконструкции либо перепрофилирования под другие виды рекреационной деятельности (например, санаторно-курортной) в достаточно короткие сроки.

Таким образом, Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования участка с существующей застройкой является эксплуатация объектов в качестве учреждения туризма и отдыха, при условии проведения ремонтных работ.

13.4. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование для размещения учреждений отдыха и туризма (при условии проведения ремонтных работ), что не противоречит действующей градостроительной документации региона расположения Объекта оценки.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Настоящая оценка выполнена для определения рыночной стоимости имущества ФГУП «111 военный завод Минобороны России». В рамках настоящей оценки оценивалось право собственности на объекты движимого и недвижимого имущества и право аренды на земельный участок в составе Объекта оценки.

В настоящем разделе приведены краткое описание и выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, а также машин и оборудования, и краткое описание и выбор методов оценки рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества в составе Объекта оценки.

14.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 № 256, при проведении оценки Оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Таким образом, при определении рыночной стоимости обычно используют три основных подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Использование трех подходов приводит, как правило, к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражают реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход

В соответствии со ст. 13 ФСО № 1, *доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Согласно ст. 21 ФСО № 1, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Сравнительный подход

В соответствии со ст. 14 ФСО № 1, *сравнительный подход* представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход

Согласно ст. 15 ФСО № 1, *затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. В соответствии со ст. 23 ФСО № 1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

14.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Для оценки машин и оборудования применяют три подхода к оценке: сравнительный, затратный и доходный, либо обоснован отказ от использования того или иного подхода.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки машин и оборудования, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить большой объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Наоборот, недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования;

б) в качестве объектов-аналогов используются машины и единицы оборудования, которые относятся к одному классу (виду) изделий с объектом оценки, и сопоставимы с ним по таким ценообразующим факторам, как функции назначения, сфера применения, принцип действия, принципиальная конструктивная схема, главные эксплуатационные параметры и принадлежность к одной возрастной группе.

Затратный подход

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход применяется при низкой активности и развитости соответствующего сегмента рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного подхода к оценке, а также для оценки специальных и специализированных машин и оборудования, изготавливаемых по заказам для конкретного бизнеса или производства;

б) при применении затратного подхода косвенно судят о затратах на воспроизводство объекта оценки по цене на объект, признаваемый точной копией объекта оценки. Точной копией для целей оценки машин и оборудования признается новый (без износа и устареваний) объект, у которого по данным, приведенным в техническом паспорте, совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), техническая характеристика и предприятие-изготовитель. В некоторых случаях объекты, признаваемые точными копиями, могут изготавливаться на разных предприятиях с несущественными различиями в конструкции. Цены точных копий берутся от предприятия-изготовителя или от авторитетных дилерских компаний, осуществляющие прямые поставки товара от предприятий-изготовителей;

в) при применении затратного подхода косвенно судят о затратах на замещение объекта оценки по цене на объект, признаваемый аналогичным объектом. Аналогичным объектом для целей оценки машин и оборудования может быть признан новый (без износа и устареваний) объект, у которого с объектом оценки имеется сходство по функциональному назначению, конструкции, габаритным размерам, массе, использованным в конструкции материалам и производственно-технологической сложности.

г) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный на дату оценки совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации и при разных темпах обновляемости моделей аналогичных объектов на рынке, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, по возможности максимально ориентируясь на рыночные данные;

д) в рамках затратного подхода при оценке специализированных машин и оборудования, состоящих из отдельных агрегатов и не представленных на первичном рынке в виде единого самостоятельного объекта, затраты на воспроизводство или замещение (без учета износа и устареваний) могут определяться как сумма цен первичного рынка на данные агрегаты;

е) затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки, полученные тем или иным методом затратного подхода, могут дополняться затратами (ценами) на транспортные, монтажные, наладочные, испытательные и другие сопутствующие работы с учетом допущений и ограничений, изложенных в разделе 10 настоящего Отчета.

Доходный подход

При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки машин и оборудования, генерирующих или способных генерировать чистый операционный доход при коммерческом использовании как самостоятельно, так и совместно с другими имущественными объектами;

б) из совокупного чистого операционного дохода, генерируемого оцениваемыми машинами и оборудованием совместно с другими имущественными объектами, выделяется чистый операционный доход, генерируемый только оцениваемыми машинами и оборудованием;

в) расчет чистых операционных доходов может быть выполнен на основе рыночной информации:

- об арендных ставках для машин и оборудования, которые могут сдаваться в аренду (например, строительная и дорожно-строительная техника, сельскохозяйственные машины, автотранспортные средства, фрахтуемые суда и др.);
- о ценах на продукты и услуги, производимые с помощью оцениваемых машин и оборудования, как непосредственно, так и с участием других имущественных объектов;

г) для целей оценки машин и оборудования при расчете чистых операционных доходов могут быть использованы данные об операционных затратах, имеющих место в тех видах бизнеса, где эксплуатируются оцениваемые или аналогичные машины и оборудование.

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

Согласование результатов оценки машин и оборудования, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

14.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости Объекта оценки производится в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. В соответствии с разделом VI «Подходы к оценке» ФСО № 7, для оценки объектов недвижимости используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) 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. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) 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;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

14.4. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.07.2007 № 256, Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов к оценке.

14.4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки машин и оборудования, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Учитывая, что оцениваемое движимое имущество не пригодно к дальнейшей эксплуатации, найти аналоги в таком же состоянии не представляется возможным и, следовательно, нет возможности применить сравнительный подход.

Затратный подход

Затратный подход применяется при низкой активности и развитости соответствующего сегмента рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного подхода к оценке, а также для оценки специальных и специализированных машин и оборудования, изготавливаемых по заказам для конкретного бизнеса или производства.

В отношении оцениваемых объектов применение затратного подхода возможно.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки машин и оборудования, генерирующих или способных генерировать чистый операционный доход при коммерческом использовании как самостоятельно, так и совместно с другими имущественными объектами. Из совокупного чистого операционного дохода, генерируемого оцениваемыми машинами и оборудованием совместно с другими имущественными объектами, выделяется чистый операционный доход, генерируемый только оцениваемыми машинами и оборудованием.

Очевидно, что оцениваемые объекты движимого имущества способны генерировать доход только совместно с другими имущественными объектами, вследствие чего выделение дохода, генерируемого только оцениваемыми машинами и оборудованием и, соответственно, проведение оценки в рамках доходного подхода, не представляется возможным.

Вывод: Для проведения расчетов в целях определения рыночной стоимости объектов движимого имущества в составе Объекта оценки использовался затратный подход.

14.4.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности; при этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Сравнительный подход

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

По состоянию на дату проведения оценки, анализ рынка недвижимости региона расположения Объекта оценки (см. раздел 12.3) позволяет сделать вывод, что количество объектов-аналогов (объектов, близких по своим основным технико-экономическим показателям к оцениваемому объекту) и объем доступной информации по ним достаточны для применения сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

Доходный подход

В соответствии с ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Учитывая тот факт, что в состав Объекта оценки входят улучшения с достаточно большой величиной накопленного износа и требующие проведения комплекса ремонтных работ, применение доходного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки в текущем состоянии является некорректным.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости Объекта оценки нецелесообразно применение доходного подхода.

Затратный подход

В соответствии с ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

В силу относительно универсального состава и характеристик оцениваемых объектов недвижимости применение затратного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки является целесообразным.

Вывод: Для проведения расчетов в целях определения рыночной стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки использовались затратный и сравнительный подходы.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

15.1. СОДЕРЖАНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход применяется при низкой активности и развитости соответствующего сегмента рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного подхода к оценке, а также для оценки специальных и специализированных машин и оборудования, изготавливаемых по заказам для конкретного бизнеса или производства.

При применении затратного подхода косвенно судят о затратах на воспроизводство объекта оценки по цене на объект, признаваемый точной копией объекта оценки. Точной копией для целей оценки машин и оборудования признается новый (без износа и устареваний) объект, у которого по данным, приведенным в техническом паспорте, совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), техническая характеристика и предприятие-изготовитель. В некоторых случаях объекты, признаваемые точными копиями, могут изготавливаться на разных предприятиях с несущественными различиями в конструкции. Цены точных копий берутся от предприятия-изготовителя или от авторитетных дилерских компаний, осуществляющие прямые поставки товара от предприятий-изготовителей.

При применении затратного подхода косвенно судят о затратах на замещение объекта оценки по цене на объект, признаваемый аналогичным объектом. Аналогичным объектом для целей оценки машин и оборудования может быть признан новый (без износа и устареваний) объект, у которого с объектом оценки имеется сходство по функциональному назначению, конструкции, габаритным размерам, массе, использованным в конструкции материалам и производственно-технологической сложности.

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный на дату оценки совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации и при разных темпах обновляемости моделей аналогичных объектов на рынке, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, по возможности максимально ориентируясь на рыночные данные.

15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В состав Объекта оценки входят два объекта движимого имущества, входящие в группу «Производственный и хозяйственный инвентарь» в составе основных средств – специализированное оборудование для предприятий общественного питания: сковорода и шкаф жарочный электрический. Сведения о марках / моделях данных единиц оборудования предоставлены Заказчиком не были.

Как было указано в разделе 11.4, оборудование находится в неотопливаемом здании клуба-столовой и не эксплуатируется с 2009 года.

В результате визуального осмотра было выявлено, что физическое состояние имущества может быть охарактеризовано как «*Не подлежащее продаже или металлолом*», т.е. в отношении данных объектов нет реальной перспективы быть проданными, за исключением – на металлолом (см. табл. 10), т.е. стоимость данных объектов может быть рассчитана как цена утилизации основного содержания материала. Данной характеристике состояния соответствует значение накопленного износа в диапазоне 97,5-100%.

Таким образом, можно сделать вывод, что представленные к оценке объекты движимого имущества не пригодны к дальнейшей эксплуатации и должны быть утилизированы. Вследствие отсутствия сведений о составе материалов и весе конструкций, стоимость материалов по утилизации в настоящем Отчете не рассчитывалась. Рыночная стоимость данных объектов составляет 0 руб.

Табл. 10. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования¹⁸

Износ, %	Состояние	Остаточный срок службы, %
<i>Новое</i>		
0	Новая, установленная и неиспользовавшаяся единица в отличном состоянии	100
5		95
<i>Очень хорошее</i>		
10	Как новая, только немного использованная и не требующая замены никаких частей или ремонта	90
15		85
<i>Хорошее</i>		
20	Использовавшаяся собственность, но отремонтированная или обновленная и в отличном состоянии	80
25		75
30		70
35		65
<i>Удовлетворительное</i>		
40	Использовавшаяся собственность, но которая требует некоторого ремонта или замены некоторых частей, таких как подшипники	60
45		55
50		50
55		45
60		40
<i>Пригодное к использованию</i>		
65	Использовавшаяся собственность, в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены некоторых частей, таких как моторы или необходимые детали	35
70		30
75		25
80		20
<i>Плохое</i>		
85	Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов	15
90		10
<i>Не подлежащее продаже или металлолом</i>		
97,5	Нет реальной перспективы быть проданной, за исключением- на металлолом, т.е. стоимость утилизации основного содержания материала	2,5
100		0

Таким образом,

стоимость объектов движимого имущества в составе Объекта оценки – имущества ФГУП «111 военный завод Минобороны России», расположенного по адресу: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка», по состоянию на 21 января 2015 года составляет 0 рублей.

¹⁸ Путятин А. Ю., Горев С. В. Методическое пособие «Определение физического износа движимого имущества», НП «СРОО «Экспертный совет», 2013 г. Данные из методических материалов МИПК РЭА им. Г. В. Плеханова

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

16.1. СОДЕРЖАНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

16.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ

16.2.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Определение рыночной стоимости земельных участков регламентируется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.2002 № 568-р, и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений от 10.04.2003 № 1102-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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

Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Выводы по выбору методов оценки:

При оценке прав на земельный участок как незастроенный был применен метод сравнения продаж, как наиболее полно отражающий реалии спроса и предложения на рынке недвижимости.

16.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений от 06.03.2002 № 568-р, метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно–регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Описание критериев и выбор объектов-аналогов

Как следует из раздела 13 Отчета, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование для размещения учреждений отдыха и туризма, что не противоречит действующей градостроительной документации. При отборе объектов-аналогов основными критериями выступали:

- состав прав на земельный участок;
- местоположение;
- категория и разрешенное использование;
- состав коммуникаций;
- площадь.

В качестве объектов-аналогов рассматривались земельные участки, предназначенные для строительства объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

Как было сказано выше в разделе 12.3.1, предложение по аренде и продаже земельных участков рекреационного назначения в Брянской области крайне ограничено. В результате анализа рынка продажи земельных участков в Брянской и близлежащих областях было выявлено только 4 объекта-аналога, информация по которым представлена в табл. 11.

Данные по земельным участкам-аналогам были получены из объявлений, интервью с представителями собственников объектов и открытых источников. По имеющейся информации, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену продажи каких-либо особых обстоятельств.

В распоряжении Оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчетов с целью определения рыночной стоимости земельного участка как незастроенного. Однако объекты-аналоги не были лично осмотрены Оценщиком в силу того, что они продаются через агентства недвижимости, и для их осмотра требуется предварительное заключение агентского соглашения на возмездное оказание услуг. По той же причине Оценщик по двум из четырех объектов-аналогов не имел возможности указать кадастровый номер участков.

При отборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для получения информации об объектах-аналогах и принимает все полученные сведения в качестве достоверных. Копии интернет-страниц, содержащие сведения по объектам-аналогам, представлены в Приложении 19.2 к настоящему Отчету.

Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, принадлежит ФГУП на праве аренды сроком на 5 лет (начиная с 2013 года), при этом по трем из четырех представленных в выборке объектов-аналогов передаваемое право – право собственности. Если не принимать во внимание рынок прав аренды земли у государства по заниженным (относительно рыночных условий) ставкам, то необходимо отметить, что рынок прав аренды земельных участков практически не развит. Предложения о переуступке прав аренды на земельные участки, сопоставимые по характеристикам с оцениваемым, практически отсутствуют не только в Брянской области, но и в Центральном федеральном округе в целом.

По мнению опрошенных экспертов, информация о которых представлена в табл. 1, право собственности на земельный участок имеет преимущество перед правом аренды земельного участка, однако отсутствие права собственности на землю сегодня не является основным параметром при принятии решения о покупке земельного участка для застройки. Если потенциальному инвестору удастся найти объект с удовлетворяющим его требованиям местоположением и состоянием, то отсутствие права собственности на землю не станет препятствием для совершения сделки.

Таким образом, в силу отсутствия достаточного количества сопоставимых объектов, Оценщик был вынужден использовать информацию о предложениях как переуступки прав аренды на земельные участки, так и продажи прав собственности. По критерию местоположения, в силу отсутствия достаточного количества сопоставимых объектов, также были рассмотрены земельные участки, расположенные как в Брянской области, так и в регионах, близлежащих с Брянской областью. Карта-схема расположения оцениваемого земельного участка и подобранных объектов-аналогов представлена на рис. 17.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием – для оздоровительной деятельности и находится в зоне земель учреждений отдыха и туризма. Среди представленной выборки один участок относится к той же категории, остальные три участка относятся к категории земель особо охраняемых территорий и объектов. При этом разрешенное использование всех отобранных аналогов сопоставимо с оцениваемым (для размещения базы отдыха / объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения). В настоящем расчете принято, что по критерию вида разрешенного использования данные участки являются близкими аналогами оцениваемому, несмотря на различные категории земель, к которым они относятся.

Выбор единицы сравнения

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Как правило, когда речь идет о земельных участках, используют удельный показатель стоимости 1 сотки земельного участка. Однако, для более точных расчетов и во избежание погрешности результатов, Оценщиком было принято решение использовать в качестве сопоставимой единицы сравнения удельный показатель стоимости 1 кв. м площади земельного участка в российских рублях.

Диапазон цен предложения по представленной выборке составляет 41,7 – 110,6 руб. / кв. м, среднее значение – 83,8 руб. / кв. м.

Внесение корректировок и расчет стоимости земельного участка

В соответствии с п. 22 раздела VII ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Табл. 11. Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов по продаже земельных участков в регионе расположения Объекта оценки

Адрес	Объект оценки	Объекты-аналоги			
	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Брянская область, Брянский район, п. Бежань (400 м от трассы «Москва-Киев»)	Псковская область, Гдовский район, деревня Кунесть	Калужская область, Хвастовичский район, с. Слобода	Калужская область, Хвастовичский район, КСП «Слободское»
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер		32:02:0040501:100	Нет данных	Нет данных	40:23:030300:196
Площадь, кв. м	47 255,0	36 000	40 700	12 500	15 800
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование	Для оздоровительной деятельности	По классификатору: для объектов общественно-делового значения. По документу: для размещения базы отдыха	Для строительства базы отдыха	Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
Передаваемые имущественные права	Аренда на 5 лет	Аренда на 3 года с правом выкупа	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка:					
Сделка / предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Сделка
Дата сделки / предложения	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
НДС в составе цены предложения	НДС не облагается	Включая НДС	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается
Удаленность от ближайшего областного центра в оценке доступности автотранспортом, км ¹⁹	69	36	110 до Пскова	66 до Брянска	66 до Брянска
Удаленность от МКАД / СПб КАД в оценке доступности автотранспортом, км	380	340	820 до Москвы, 220 до СПб	320	320
Наличие инженерных коммуникаций	Эл-во, скважина, газоснабжение, котельная, водонапорная башня, КНС. Часть коммуникаций в нерабочем состоянии	Все коммуникации на участке	Коммуникации по границе	Электричество подключено (10 кВт), подведение газа запланировано	Электричество до собственной подстанции (подключение в необходимом количестве 12 000 рублей за кВт); газ: 30 м от ГРП парка развлечений

¹⁹ По данным Яндекс-карт

Адрес	Объект оценки Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	Объекты-аналоги			
		Аналог 1 Брянская область, Брянский район, п. Бежаны (400 м от трассы «Москва-Киев»)	Аналог 2 Псковская область, Гдовский район, деревня Кунаесть	Аналог 3 Калужская область, Хвастовичский район, с. Слобода	Аналог 4 Калужская область, Хвастовичский район, КСП «Слободское»
Наличие водоема в ближайшем окружении	р. Десна на расстоянии от 0,5 до 1 км по направлению на северо-запад	Граничит с р. Велья, через дорогу пруд	Участок расположен на первой линии Чудского озера и занимает порядка 100 м береговой линии. В 150 м от участка протекает р. Куна	Первая линия Слободского водохранилища	100 м до береговой линии Слободского водохранилища
Цена предложения, руб.	?	1 500 000	4 500 000	1 300 000	1 250 000
Цена предложения, руб. / кв. м	?	41,7	110,6	104,0	79,1
Источник информации	-	http://www.partner32.ru/realty_katalog_zemlya_kommerc.html	http://chudoozero.ru/catalog/uchastkigdov/item/330-uchkunest.html	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-21031750/ ; http://www.roszem.ru/land/230664.html	http://slobodapark.ru/sellbase/index.php
Контакты	-	Сергей Александрович, 8-4832-72-32-56, 8-910-230-93-60	Андрей Владимирович, 8-921-000-97-99, 8-921-759-03-94	Дмитрий Василевский, 8-910-705-04-04, 8-903-636-52-00, 8-964-149-95-60	8-925-794-36-24

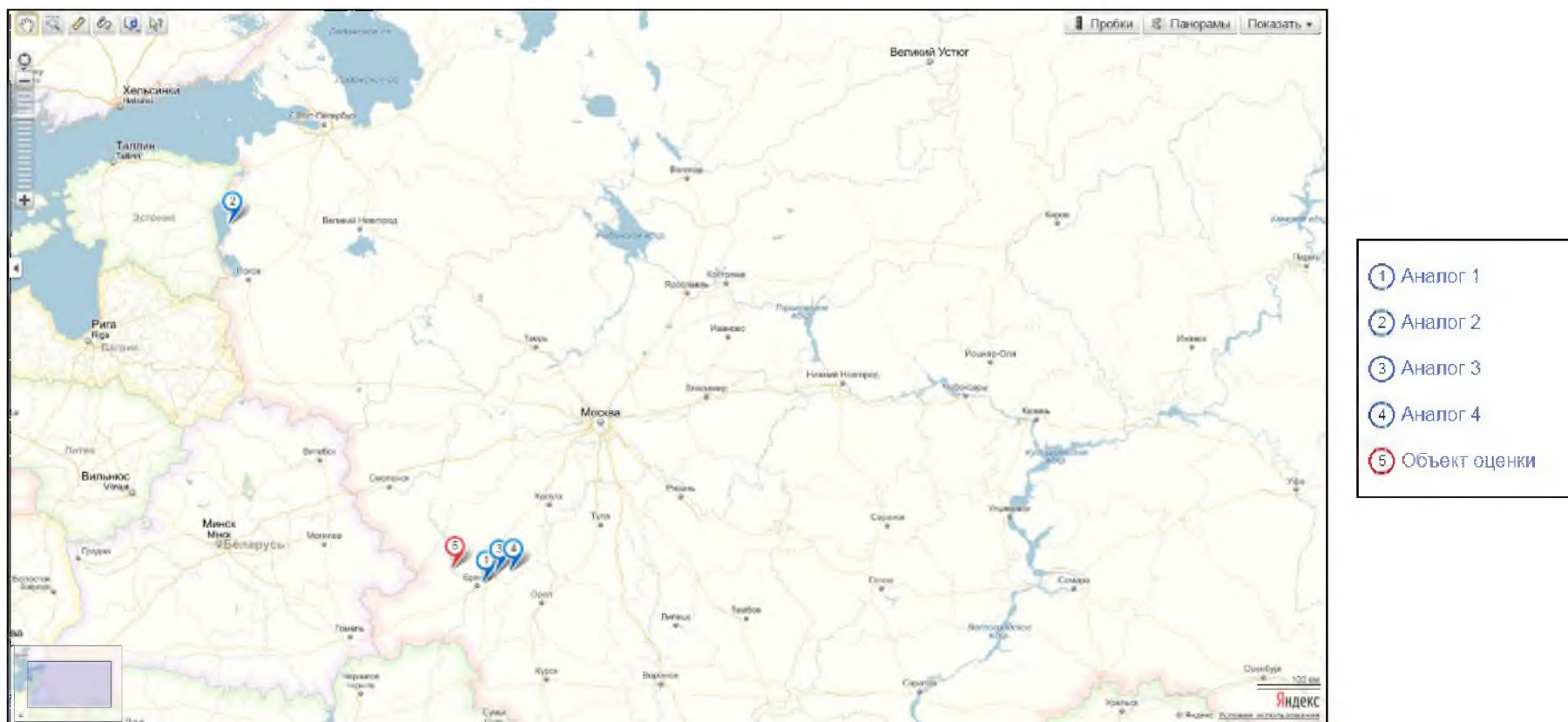


Рис. 17. Карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Последовательные корректировки

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Корректировка по данному фактору предполагает исследование вида оплаты, условий кредитования, иных условий. В данном Отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки. Объекты сравнения с их ценами представлены на открытом рынке земельных участков без особых условий совершения сделки. Таким образом, и для Объекта оценки, и для объектов-аналогов условия финансирования сделок с земельными участками – типичные (рыночные), следовательно, корректировка по данному элементу сравнения принимается равной нулю.
- Условия продажи. Корректировка по данному фактору предполагает исследование характера сделки – нетипичных для рынка условий, совершения сделки между аффилированными лицами, иных условий. В данном Отчете предполагается, что условия продажи не предполагают нетипичных для рынка условий сделки. Корректировка по данному фактору не проводится.
- Условия рынка. Корректировка по данному фактору предполагает исследование изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидок к ценам предложений, иных условий, включая учет налогов.

Все объекты-аналоги, анализируемые в расчетах, предлагались на продажу в январе 2015 года, поэтому корректировка на условия рынка равна нулю.

В ходе телефонного опроса представителей собственников было установлено, что запрашиваемые цены по выбранным объектам-аналогам не являются окончательными, а представлены с учетом возможного снижения в случае заключения сделки. По данным анализа рынка земельных участков, собственники предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные скидки. В большинстве случаев реальная цена сделки отличается от первоначальной цены, по которой выставлялся объект, до 10% в сторону снижения (см. также раздел 12.3.1). Величина корректировки на условие сделки для объектов-аналогов в данном расчете принята в размере «-10%».

Земельный участок принадлежит Обществу на праве аренды, по трем из четырех объектов-аналогов передаваемое право – право собственности. Согласно ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС, однако стоит учесть, что, согласно письму Минфина России от 21.04.2009 № 03-07-11/111, операции по оплате прав на заключение договора аренды облагаются НДС на общих основаниях.

В соответствии с п.п. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, с 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС. Следовательно, в данном случае корректировка на НДС требуется в отношении объекта-аналога № 1.

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен в таблице далее.

Табл. 12. Корректировки по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов по продаже земельных участков

Адрес	Объект оценки	Объекты-аналоги			
	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	Аналог 1 Брянская область, Брянский район, п. Бежань	Аналог 2 Псковская область, Гдовский район, деревня Куность	Аналог 3 Калужская область, Хвастовичский район, с. Слобода	Аналог 4 Калужская область, Хвастовичский район, КСП «Слободское»
Цена предложения, руб. / кв. м	?	41,7	110,6	104,0	79,1
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	41,7	110,6	104,0	79,1
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		41,7	110,6	104,0	79,1
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Сделка
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)	-	-10%	-10%	-10%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	37,5	99,5	93,6	79,1
НДС в составе стоимости	НДС не облагается	Включая НДС	НДС не облагается	НДС не облагается	НДС не облагается
Поправка на НДС в составе стоимости	-	-18%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	30,8	99,5	93,6	79,1
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	30,8	99,5	93,6	79,1

Методы расчета корректировок по второй группе элементов сравнения и выбор метода расчета

Различают две группы методов расчета корректировок: *количественные* и *качественные*. Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются *количественные методы*: анализ пар данных, анализ групп данных, матричная алгебра, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, графический анализ, анализ чувствительности, анализ затрат и проч. Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются *качественные методы* расчета корректировок: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок (ранговый анализ) или метод интервью.

В расчетах используется метод качественного анализа²⁰, позволяющий ранжировать всю выборку аналогов, включая и объект оцениваемого права, по основным ценообразующим признакам.

Описание метода качественного анализа

Расчет начинается с кодирования характеристик Объекта оценки и объектов-аналогов. После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов (кодов факторов) на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение, т.е. производят нормирование закодированных факторов. После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице.

Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта. Значения весовых коэффициентов факторов были получены с использованием экспертного опроса (информация об экспертах представлена в табл. 1).

По результатам кодирования, нормирования закодированных факторов с учетом весов влияния, рассчитывается суммарный коэффициент качества или «индекс потенциала» объектов сравнения, как сумма кодов для каждого объекта. В данной работе его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно оцениваемых объектов. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть зависимо от уровня их цен. То есть, чем выше коэффициент качества, тем выше цена объекта.

Выбор метода кодировки данных

Процесс присвоения количественных значений качественным признакам называется кодированием. Методы кодировки данных дают возможность построения статистических моделей, описывающих количественную зависимость исследуемого результирующего признака (стоимость, ставка аренды) от характеристик (влияющих признаков, ценообразующих факторов) объектов-аналогов, для которых известна рыночная ценовая информация.

Текущее состояние рынка недвижимости характеризуется проявившимися в ходе экономического кризиса тенденциями к снижению цен и уменьшению активности рынка в целом, что подтверждается значительным сокращением количества сделок во всех сегментах рынка недвижимости. Существующая в настоящее время посткризисная ситуация вынуждает оценщиков принимать во внимание влияние происходящих на рынке недвижимости процессов и учитывать их проявление при проведении расчетов стоимости.

В частности, это проявляется при выборе адекватных объектов-аналогов, число которых может составлять до 10-15 единиц. В этом случае оценщик вынужден использовать оцифровку качественных параметров по равномерной бальной шкале, основываясь на своем многолетнем опыте работы на российском рынке недвижимости.

²⁰ Кузнецов Д.Д. «Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалиметрической модели», <http://ddk-spb.ru/nauchnaja-deyatelnost/seminary>

Возможность применения экспертного метода оговаривается в п. 12 ФСО № 3, а также в п. 22 ФСО № 7. В этом случае правильность и адекватность выбранного метода кодировки должна проверяться статистическими показателями модели (критерий Фишера F, статистика Стьюдента S, коэффициент R²). Если статистические критерии показывают высокую достоверность построенной оценщиком модели, то это свидетельствует о возможности применения для данного сегмента рынка коммерческой недвижимости на момент проведения оценки равномерного балльного кодирования. В случае недостоверности модели или нарушения логического смысла необходимо пересмотреть кодировку качественных переменных (возможно, стоит воспользоваться другой шкалой).

Применение равномерного балльного кодирования как метод, удобный для проведения практических расчетов, рекомендуется в различных изданиях. Например, шкала качественных оценок «1-9» позволяет учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение (Ермолкин И. В. «Методика определения стоимости объекта недвижимости парными сравнениями». // «Вопросы оценки», апрель-сентябрь, 1996.).

Табл. 13. Шкала качественных оценок «1-9»

Градация оценки фактора	Значение порядковой шкалы
Наихудшее значение фактора	1-2
Незначительное преимущество	3-4
Значительное преимущество	5-6
Явное преимущество	7-8
Абсолютное преимущество	9

Также использование равномерного балльного кодирования допускается в статье «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости» (И.Н. Анисимова, Н.П. Баринов, С.В. Грибовский, «Вопросы оценки» № 2, 2004 г.): «на малых выборках, где сильна роль случайных колебаний, скорее всего, не всегда можно получить осмысленную с экономической точки зрения оптимизацию числовых меток неколичественного признака. Негативным фактором может стать парная сопряженность или мультиколлинеарность признаков. В этом случае для некоторых признаков, возможно, имеет смысл оставлять равномерную оцифровку или прибегнуть к другим методам оцифровки».

Табл. 14. Пример числовых меток при равномерной оцифровке

Наименование признака	Наименования градаций	Числовые метки
Состояние	удовлетворительное	1
	хорошее	2
	отличное	3
Вид	двор	1
	улица	2
	фронтальная часть (фронт)	3

Источник: («Вопросы оценки» № 2, 2004 г.)

Там же указано, что масштаб и точка отсчета выбираемой шкалы не имеют принципиального значения. Так, две линейные регрессионные модели, в одной из которых оцифровка признака «состояние объекта» со значениями «удовлетворительное», «хорошее», «отличное» принята как 1, 2, 3, а в другой – 0, 10, 20 дадут эквивалентный результат.

Таким образом, в данном отчете на основе вышеизложенной информации, Оценщик принял решение применять метод равномерного балльного кодирования²¹.

Кодирование осуществлялось с помощью балльных шкал, по следующим параметрам объектов-аналогов и объектов оценки: состав прав на земельный участок, физические характеристики (обеспеченность коммуникациями), характеристики местоположения (расположение относительно ближайшего города – областного центра и расстояние до МКАД / СПб КАД и), наличие водоема (рекреационная характеристика участка, влияющая на стоимость существенным образом).

²¹ Источники: И. И. Елисеева, М. М. Юзбашев, учебник «Общая теория статистики», М.: Финансы и статистика, 2005 г.; И.Н. Анисимова, Н.П. Баринов, С.В. Грибовский, «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости», «Вопросы оценки» № 2, 2004 г.; Ермолкин И. В. «Методика определения стоимости объекта недвижимости парными сравнениями», «Вопросы оценки», № 3,4, 1996 г.; Котоков В.И. «Многофакторные кусочно-линейные модели», М.: Финансы и статистика, 1984 г.; С. Грибовский, С. Сивец, И. Левыкина «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем», <http://www.binfo.zp.ua/articles/20.shtml>

Площадь оцениваемого земельного участка составляет 4,7 га; площади земельных участков-аналогов – 3,6 га, 4 га, 1,3 га и 1,6 га. В данном расчете, принимая во внимание сопоставимые площади объектов, учет фактора площади земельного участка не требуется.

Процесс кодирования происходит по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

Табл. 15. Кодирование ценообразующих факторов

Состав прав на земельный участок	
Собственность	2
Аренда на 3-5 лет	1
Наличие коммуникаций	
Объект выборочно обеспечен коммуникациями (отопление – печное, отсутствует газ) / либо нерабочее состояние части коммуникаций	2
Коммуникации по границе	1
Удаленность от ближайшего города - областного центра	
До 80 км до ближайшего города – областного центра	2
От 80 до 120 км от ближайшего города – областного центра	1
Удаленность от МКАД/ СПб КАД	
До 250 км	3
От 250 км до 350 км	2
Свыше 350 км	1
Наличие водоема	
Имеется на территории	2
Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности	1

Табл. 16. Градации факторов для кодировки

мин	Объект оценки Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Брянская область, Брянский район, п. Бежань	Псковская область, Гдовский район, деревня Кунесть	Калужская область, Хвастовичский район, с. Слобода	Калужская область, Хвастовичский район, КСП «Слободское»
Состав прав на земельный участок	Аренда на 3-5 лет	Аренда на 3-5 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	Объект выборочно обеспечен коммуникациями / либо нерабочее состояние части коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Объект выборочно обеспечен коммуникациями	Коммуникации по границе
Удаленность от ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра	От 80 до 120 км от ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра
Удаленность от МКАД / СПб КАД	Свыше 350 км	От 250 км до 350 км	До 250 км	От 250 км до 350 км	От 250 км до 350 км
Наличие водоема в ближайшем окружении	Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности	Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности	Имеется на территории	Имеется на территории	Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности

Табл. 17. Кодирование факторов для объекта оценки и объектов-аналогов

№ п/п	Адрес объекта-аналога	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Состав прав на земельный участок	Наличие коммуникаций	Удаленность от ближайшего города - областного центра	Удаленность от МКАД / СПб КАД	Наличие водоема в ближайшем окружении
1	Брянская область, Брянский район, п. Бежань	37,5	1	1	2	2	1
2	Псковская область, Гдовский район, деревня Кунесть	99,5	2	1	1	3	2
3	Калужская область, Хвастовичский район, с. Слобода	93,6	2	2	2	2	2
4	Калужская область, Хвастовичский район, КСП «Слободское»	79,1	2	1	2	2	1
О.О.	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	?	1	2	2	1	1
	Максимальное значение		2	2	2	3	2

Табл. 18. Кодировка с нормировкой

№ п/п	Адрес объекта-аналога	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Состав прав на земельный участок	Наличие коммуникаций	Удаленность от ближайшего города – областного центра	Удаленность от МКАД / СПб КАД	Наличие водоема в ближайшем окружении
1	Брянская область, Брянский район, п. Бежань)	37,5	0,50	0,50	1,00	0,67	0,50
2	Псковская область, Гдовский район, деревня Кунесть	99,5	1,00	0,50	0,50	1,00	1,00
3	Калужская область, Хвастовичский район, с. Слобода	93,6	1,00	1,00	1,00	0,67	1,00
4	Калужская область, Хвастовичский район, КСП «Слободское»	79,1	1,00	0,50	1,00	0,67	0,50
О.О.	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	?	0,50	1,00	1,00	0,33	0,50

Табл. 19 Кодировка с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Адрес объекта-аналога	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Состав прав на земельный участок	Наличие коммуникаций	Удаленность от ближайшего города – областного центра	Удаленность от МКАД / СПб КАД	Наличие водоема в ближайшем окружении	Индекс На
	Вес		30%	10%	10%	10%	40%	100%
1	Брянская область, Брянский район, п. Бежань	37,5	0,15	0,05	0,10	0,07	0,20	0,57
2	Псковская область, Гдовский район, деревня Кунесть	99,5	0,30	0,05	0,05	0,10	0,40	0,90
3	Калужская область, Хвастовичский район, с. Слобода	93,6	0,30	0,10	0,10	0,07	0,40	0,97
4	Калужская область, Хвастовичский район, КСП «Слободское»	79,1	0,30	0,05	0,10	0,07	0,20	0,72
О.О.	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	?	0,15	0,10	0,10	0,03	0,20	0,58

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Для определения рыночной стоимости земельного участка как незастроенного была построена зависимость цены объектов-аналогов от суммарного коэффициента качества (рис. 18).

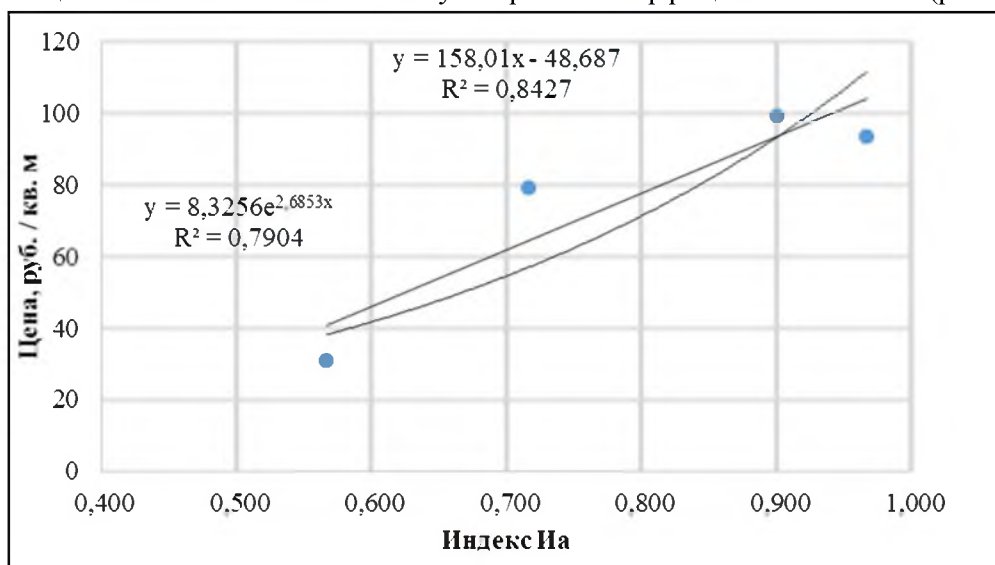


Рис. 18 Зависимость цены от суммарного коэффициента качества объекта

Из приведенного графика видно, что коэффициенты R^2 более 0,7, что свидетельствует о высокой степени достоверности выявленной зависимости.

В данном случае максимальный R^2 демонстрирует линейная функция ($R^2 = 0,8427$). Следовательно, можно применить линейное уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «ТЕНДЕНЦИЯ», возвращающую значения в соответствии с линейным трендом.

Табл. 20. Расчет удельного показателя рыночной стоимости переуступки права аренды земельного участка с применением функции линейной зависимости

№ п/п	Адрес объекта-аналога	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Индекс Иа
1	Брянская область, Брянский район, п. Бежань	30,8	0,567
2	Псковская область, Гдовский район, деревня Кунесть	99,5	0,900
3	Калужская область, Хвостовичский район, с. Слобода	93,6	0,967
4	Калужская область, Хвостовичский район, КСП «Слободское»	79,1	0,717
О.О.	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	43,5	0,583

В результате расчетов был определен удельный показатель стоимости переуступки права аренды 1 кв. м оцениваемого земельного участка, который составил **43,5 руб. / кв. м.**

Следует отметить, что данный показатель близок к показателю стоимости переуступки права аренды по объекту-аналогу № 1, являющемуся ближайшим аналогом оцениваемому практически по всем характеристикам (копия интернет-страницы с предложением представлена в Приложении 19.2).

Табл. 21. Расчет рыночной стоимости переуступки права аренды земельного участка методом сравнения продаж

Показатель	Значение
Удельного показателя стоимости земельного участка, расчетное значение, руб. / кв. м	43,5
Площадь земельного участка, кв. м	47 255,0
Стоимость земельного участка, расчетное значение, руб. (НДС не облагается)	2 055 593

Таким образом, в результате проведенных расчетов установлено, что стоимость переуступки права аренды оцениваемого земельного участка, определенная методом сравнения продаж в рамках затратного подхода (НДС не облагается), составляет **2 055 593 российских рубля.**

16.3. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

16.3.1. ВЫБОР МЕТОДА И РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с п. 24 раздела VII ФСО № 7, расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

При выборе метода для расчета с применением затратного подхода Оценщик руководствовался следующим: методы оценки в рамках затратного подхода к оценке недвижимости в основном базируются на применении двух видов стоимостных показателей: показателей сметной стоимости объекта оценки, и укрупненных показателей стоимости строительства объекта оценки.

Наиболее достоверным методом является сметный метод, предусматривающий использование показателей сметной стоимости из сметной документации на оцениваемый объект. Однако сметный метод не был применен в связи с тем, что Заказчиком не была представлена сметная документация на объекты оценки, а изыскать сметы на объекты-копии или объект-аналог не представилось возможным.

В данном отчете определение затрат на создание оцениваемых улучшений осуществлялось на основе данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников. Для определения величины затрат Оценщики воспользовались справочниками укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ серии «Справочник Оценщика»: «Жилые дома 2014», «Общественные здания 2014», «Сооружения городской инфраструктуры 2014» и «Магистральные сети и транспорт 2014».

Представленная в справочниках информация предназначена для использования при определении затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых объектов, а также для определения стоимости нового строительства. Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости нового строительства зданий, сооружений и объектов инженерной инфраструктуры основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами КО-ИНВЕСТ на протяжении многолетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом, в т.ч. данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

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

Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000. Пересчет в цены на дату оценки производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ (публикуемых в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»).

В справочных показателях стоимости учтены следующие затраты:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

- средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7, для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 15% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела 4 «Элементы благоустройства».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников КО-ИНВЕСТ, стоимость строительства будущих улучшений объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

В справочниках КО-ИНВЕСТ введена классификация класса конструктивных систем зданий, представленная в табл. 22.

Табл. 22. Классы конструктивных систем зданий согласно справочникам КО-ИНВЕСТ

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
с преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства на прилегающей территории		КС-15

Выбранный Оценщиками класс конструктивной системы для объектов строительства приведен далее в расчетных таблицах.

Справочники КО-ИНВЕСТ вводят понятие классов качества: Minimum (малобюджетный), Econom (экономичный), Standart (стандартный), Premium (улучшенный), De lux (люкс). Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Классификаторы приведены в справочниках КО-ИНВЕСТ отдельно для зданий разного функционального назначения. Авторы справочников не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение

обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, используемый в каркасах перекрытиях, также является признаком конструктивной схемы здания и не относится к качественному параметру.

Единицей измерения выступает 1 кв. м / куб. м / пог. м / сооружение. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Расчетные таблицы определения затрат на строительство для зданий, сооружений и передаточных устройств приведены далее по тексту.

В стоимости котельной дополнительно учтен показатель стоимости дымовой трубы, рассчитанный отдельно; стоимость ограждения территории (забора) также складывается из двух составляющих – кирпичной части протяженностью порядка 190 м и металлического сетчатого ограждения протяженностью порядка 760 м.

Табл. 23. Характеристики оцениваемых улучшений и описание отобранных объектов-аналогов

№ п/п	Наименование основного средства	Характеристики объекта			Исходные данные справочников Ко-инвест							
		Общая площадь, кв. м	Стр. объем, куб. м	Протяженность / высота, м	Справочник Ко-Инвест	Класс конструктивной схемы	Класс качества	Справочный показатель: Шифр	Описание объекта-аналога	Ед. изм.	Справочный показатель: Стоимость, руб. за ед. изм.	Измеритель аналога / количество единиц измерения (по справочнику)
	Вид (группа) ОС: Здания											
1	Дом деревянный финский, инв.№8909	62,2	201,0		ЖД.2014	КС-2	економ	ЖЗ.02.003.0797	Жилые дома без подвала, внутренние стены дощатые.	руб. на 1 куб. м	7 734	до 200 куб. м
2	Дом деревянный финский, инв.№8910	62,4	205,0		ЖД.2014	КС-2	економ	ЖЗ.02.003.0797	Наружные из силикатного кирпича, КС-2	руб. на 1 куб. м	7 734	до 200 куб. м
3	Дом для персонала, инв.№8913	62,9	201,0		ЖД.2014	КС-7	економ	ЖЗ.04.001.1772	Жилые дома без подвала, стены сборно-щитовые, КС-7	руб. на 1 куб. м	6 810	от 200 до 300 куб. м
4	Душевая-прачечная, инв.№8906	152,4	691,0		ОЗ.2014	КС-1	економ	О4.31.000.0439	Прачечные	руб. на 1 куб. м	4 275	до 1 000 куб. м
5	Здание котельной, инв.№8907											
5.1.	<i>основное здание</i>	<i>136,8</i>	<i>880,0</i>		<i>ЖД.2014</i>	<i>КС-1</i>	<i>економ</i>	<i>Ж4.17.000.0270</i>	<i>Котельные, топливо - газ</i>	<i>руб. на 1 куб. м</i>	<i>4 310</i>	<i>до 1 000 куб. м</i>
5.2.	<i>дымовая труба котельной</i>			<i>20,0</i>	<i>МСИТ.2014</i>	<i>КС-11</i>	<i>не указан</i>	<i>МЗ.06.012.0009</i>	<i>Дымовые трубы без футеровки, металлические, с молниезащитой, цоколь монолитный железобетонный, диаметр 0,6 м, высота от 20 до 30 м</i>	<i>руб. на 1 м</i>	<i>34 045</i>	<i>высота от 20 до 30 м</i>
6	Изолятор (санчасть), инв.№8904	90,0	364,0		ОЗ.2014	КС-1	економ	ru03.01.000.0094	Летние пионерские лагеря, медицинский пункт-изолятор, 1-этажный, КС-1	руб. на 1 куб. м	11 929	до 500 куб. м
7	Клуб-столовая, инв.№8903	1 721,5	7 324,0		ОЗ.2014	КС-1	економ	ru03.01.000.0093	Летние пионерские лагеря, клуб-столовая, 1-этажная, КС-1	руб. на 1 куб. м	6 313	от 1 000 куб. м до 3 000 куб. м
8	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	362,6	1 520,0		ОЗ.2014	КС-1	економ	ru03.01.000.0098	Летние пионерские лагеря, спальный корпус, 2-этажный, КС-1	руб. на 1 куб. м	8 141	от 1 000 куб. м до 3 000 куб. м
9	Овощехранилище, инв.№8917	14,4	22,0		ОЗ.2014	КС-1	економ	О4.35.000.0470	Сараи каменные, КС-2	руб. на 1 куб. м	2 393	до 50 куб. м
10	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	101,2	449,0		ОЗ.2014	КС-7	економ	О4.32.000.0443	Пристройки холодные каркасно-обшивные с односторонней обшивкой	руб. на 1 кв. м	3 313	Без ограничений
11	Склад материальных ценностей, инв.№8905	129,2	539,0		ОЗ.2014	КС-7	економ	ru03.01.000.0109	Пристройки холодные каркасно-обшивные с односторонней обшивкой	руб. на 1 кв. м	3 313	Без ограничений
12	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	623,2	2 170,0		ОЗ.2014	КС-1	економ	ru03.01.000.0098	Летние пионерские лагеря, спальный корпус, 2-этажный, КС-1	руб. на 1 куб. м	8 141	от 1 000 куб. м до 3 000 куб. м
13	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	612,7	2 168,0		ОЗ.2014	КС-1	економ	ru03.01.000.0098		руб. на 1 куб. м	8 141	от 1 000 куб. м до 3 000 куб. м
14	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	617,7	2 175,0		ОЗ.2014	КС-1	економ	ru03.01.000.0098		руб. на 1 куб. м	8 141	от 1 000 куб. м до 3 000 куб. м
	Вид (группа) ОС: Передаточные устройства											
15	Сети водопровода, инв.№9032			695,3	СГИ.2014	КС-12	економ	ИЗ.07.043.0001	Сети из стальных труб, глубина заложения до 2 м	руб. на 1 м	2 261	Без ограничений
16	Сети канализации, инв.№9033			1 006,2	СГИ.2014	КС-8	економ	ИЗ.07.036.0002	Сети и коллекторы из асбоцементных безнапорных труб, глубина заложения до 2 м, диаметр 200-300 мм	руб. на 1 м	2 996	Без ограничений

№ п/п	Наименование основного средства	Характеристики объекта			Исходные данные справочников Ко-инвест							
		Общая площадь, кв. м	Стр. объем, куб. м	Протяженность / высота, м	Справочник Ко-Инвест	Класс конструктивной схемы	Класс качества	Справочный показатель: Шифр	Описание объекта-аналога	Ед. изм.	Справочный показатель: Стоимость, руб. за ед. изм.	Измеритель аналога / количество единиц измерения (по справочнику)
17	Сети электропередач, инв.№9036			11 998,0	СГИ.2014	КС-14	економ	ИЗ.10.007.0001	Подвесные линии электропередачи	руб. на 1 км	75 752,00	Без ограничений
18	Теплосети, инв.№9035			498,7	СГИ.2014	КС-12	економ	ИЗ.09.003.0019	Паропроводы в проходных тоннелях (каналах)	руб. на 1 м	4 725	Без ограничений
	Вид (группа) ОС: Сооружения											
19	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972				СГИ.2014	КС-11	економ	ИЗ.07.004.0010	Башни водонапорные металлические бесшатровые, высота 9 м	руб. на 1 сооружение	811 915	Без ограничений
20	Забор, инв.№8993											
	<i>протяженность кирпичной части</i>	114,0		190,0	ЖД.2014	КС-8	економ	ЖЗ.23.000.0362	Ограждения каменные	руб. на 1 кв. м	2 512	Без ограничений
	<i>протяженность металлической части</i>	760,0		760,0	ЖД.2014	КС-12	економ	ЖЗ.23.000.0365	Ограждения металлические, сетка рабица, каркас - стальной прокат	руб. на 1 кв. м	594	Без ограничений
21	Канализационная насосная станция, инв.№8970	16,2	254,0		СГИ.2014	КС-1	економ	ИЗ.02.004.0019	Насосные станции канализационные на 2 агрегата, глубина заложения подводящего коллектора 3 м	руб. на 1 куб. м	7 468	Без ограничений
22	Колодец, инв.№8977				ОЗ.2014	КС-12	економ	ОЗ.13.000.0246	Колодец глубиной 10 м	руб. за единицу	53 894	Без ограничений
23	Ледник, инв.№8978	10,5	31,5		ЖД.2014	КС-7	економ	ЖД.27.000.0411	Погреб индивидуального пользования, стены из штучного камня	руб. за 1 сооружение	20 348	от 20 куб. м до 30 куб. м
24	Насосная станция, инв.№8971	5,6	22,0		СГИ.2014	КС-8	економ	ИЗ.07.048.0001	Станции насосные над артезианскими скважинами надземные объемом до 40 куб. м	руб. на 1 куб. м	18 114	Без ограничений
25	Сарай, инв.№8916	8,0	20,0		ОЗ.2014	КС-7	економ	ОЗ.35.000.0466	Сараи деревянные каркасно-обшивные с односторонней обшивкой	руб. на 1 куб. м	2 963	до 50 куб. м
26	Сарай тесовой, инв.№8915	8,0	20,0		ОЗ.2014	КС-7	економ	ОЗ.35.000.0466		руб. на 1 куб. м	2 953	до 50 куб. м
27	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982											См. табл. 32
28	Трансформаторная подстанция, инв.№8973	26,9	158,0		МСИТ.2014	КС-1	економ	МЗ.04.046.0004	Трансформаторные подстанции закрытые, фундамент бетонный, стены кирпичные, с одним трансформатором	руб. на 1 куб. м	7 819	Без ограничений
29	Туалет кирпичный, инв.№8976	42,8	128,0		ОЗ.2014	КС-2	економ	ОЗ.42.000.0505	Туалеты наружные общественные, кол-во сантехнических приборов - 8	руб. на 1 кв. м	10 047	Без ограничений
	Итого	4 867,2²²										

²² Общая площадь зданий составляет 4 856,7 кв. м, с учетом сооружения «ледник» общая площадь улучшений составляет 4 867,2 кв. м

Описание проведенных корректировок

При оценке с использованием справочников КО-ИНВЕСТ предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусмотрено внесение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов. На основании анализа выявляются параметры, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Поправки, выраженные в тыс. рублей на 1 куб. м здания (первая группа поправок)

К данной группе поправок относятся:

- поправка на различие в конструктивных элементах;
- поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания;
- поправка на различие в высоте этажа;
- поправка на наличие подвалов;
- поправка на наличие фонарей;
- поправка на степень учета стоимость специальных конструкций и других видов работ;
- поправки на фундамент.

Данные конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий.

Оцениваемые улучшения были построены преимущественно в 1970-х гг. и представляют собой типовые объекты рекреационного назначения, а также здания и сооружения вспомогательного и обслуживающего назначения. В справочниках КО-ИНВЕСТ представлена информация о стоимости аналогичных типовых объектов, в связи с чем корректировки данной группы не вносились.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания (вторая группа поправок)

К данной группе поправок относятся:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;
- корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли;
- интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент;
- корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Далее приведено описание поправок, вносимых в настоящем Отчете.

Поправка на разницу в объеме или площади. Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов табл. 24.

Табл. 24. Поправки на различие в объеме / площади

Поправки			
на различие в объеме		на различие в площади	
$V_o / V_{смп}$	K_o	$S_o / S_{смп}$	K_o
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49-0,30	1,20	0,86-0,50	1,10
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93
> 2,00	0,86		

Поправка на различие в площади / объеме в данном расчете требуется только применительно к зданию клуба-столовой, инв.№8903, имеющему строительный объем свыше 7 000 куб. м, тогда как в справочнике представлен объект-аналог, строительный объем которого указан как «до 3 000 куб. м». Соответственно, применительно к данному объекту поправка на объем составит 0,86.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве определен в соответствии с рекомендациями межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск 89 (октябрь 2014 г.). Коэффициенты изменения стоимости строительства в бюллетене отражают различия в уровне цен на 01.10.2014 по сравнению с 01.01.2014.

Уровень цен справочников «Жилые дома», «Общественные здания», «Сооружения городской инфраструктуры», «Магистральные сети и транспорт», изд. 2014 г. – 01.01.2014. Расчет коэффициента изменения стоимости строительства, отражающего различия в уровне цен Московской области и региона расположения Объекта оценки в соответствии с классом конструктивной системы, был произведен с использованием данных табл. 2.2.2. «Корректирующие коэффициенты изменения стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений» в уровне цен на 01.10.2014 по сравнению с 01.01.2014 для Московской области и региона расположения Объекта оценки (бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 89).

Расчет корректирующих коэффициентов представлен в табл. 25.

Табл. 25. Коэффициенты изменения стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Брянской области

Класс конструктивной системы	Коэффициенты изменения стоимости строительства с 01.01.2014 до 01.10.2014
КС-1	0,837
КС-2	0,772
КС-3	0,833
КС-4	0,797
КС-5	0,818
КС-6	0,814
КС-7	0,794
КС-8	0,778
КС-9	0,832
КС-10	0,777
КС-11	0,881
КС-12	0,812
КС-13	0,794
КС-14	0,790
КС-15	0,728

Прогноз динамики изменения стоимости строительства с 01.10.2014 до даты оценки осуществлялся на основании средних региональных индексов, представленных в табл. 2.1 бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск 89.

Табл. 26. Прогноз изменения стоимости строительства с 01.10.2014 до даты оценки

Период	Средний индекс для Брянской области	Примечание
3 квартал 2014 (факт)	8,241	табл. 2.1 бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск 89
конец октября 2014 (прогноз)	8,270	
конец ноября 2014 (прогноз)	8,282	
конец декабря 2014 (прогноз)	8,295	
Прогноз динамики индексов до даты оценки	1,007	=8,295/8,241

Табл. 27. Расчет затрат на строительство зданий, сооружений и передаточных устройств, с учетом корректировок справочной стоимости

№ п/п	Наименование основного средства	Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта				Скорректированный показатель стоимости, руб. / ед. изм.	Затраты на строительство, руб. без НДС
		Корректировка на различие в площади / объеме здания	Корректировка на региональное различие в уровне цен и на изменение цен после издания справочника:		Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок		
			Изменение цен с 01.01.2014 до 01.10.2014 для Брянской области	Изменение цен с 01.10.2014 до даты оценки для Брянской обл. Прогноз динамики индексов до даты оценки (январь 2015 г.)			
	Вид (группа) ОС: Здания						
1	Дом деревянный финский, инв.№8909	1	0,772	1,007	0,777	6 012,4	1 208 501
2	Дом деревянный финский, инв.№8910	1	0,772	1,007	0,777	6 012,4	1 232 551
3	Дом для персонала, инв.№8913	1	0,794	1,007	0,800	5 445,0	1 094 443
4	Душевая-прачечная, инв.№8906	1	0,837	1,007	0,843	3 603,2	2 489 827
5	Здание котельной, инв.№8907						
5.1.	<i>основное здание</i>	1	0,837	1,007	0,843	3 632,7	3 196 796
5.2.	<i>дымовая труба котельной</i>	1	0,881	1,007	0,887	30 203,6	604 072
6	Изолятор (санчасть), инв.№8904	1	0,837	1,007	0,843	10 054,5	3 659 825
7	Клуб-столовая, инв.№8903	0,86	0,837	1,007	0,725	4 576,0	33 514 867
8	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	1	0,837	1,007	0,843	6 861,7	10 429 807
9	Овощехранилище, инв.№8917	1	0,837	1,007	0,843	2 017,0	44 373
10	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	1	0,794	1,007	0,800	2 648,9	268 072
11	Склад материальных ценностей, инв.№8905	1	0,794	1,007	0,800	2 648,9	342 242
12	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	1	0,837	1,007	0,843	6 861,7	14 889 922
13	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	1	0,837	1,007	0,843	6 861,7	14 876 198
14	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	1	0,837	1,007	0,843	6 861,7	14 924 230
	Вид (группа) ОС: Передаточные устройства						
15	Сети водопровода, инв.№9032	1	0,837	1,007	0,843	1 905,7	1 325 036
16	Сети канализации, инв.№9033	1	0,778	1,007	0,783	2 347,2	2 361 757
17	Сети электропередач, инв.№9036	1	0,837	1,007	0,843	63 848,3	76 605
18	Теплосети, инв.№9035	1	0,837	1,007	0,843	3 982,5	1 986 077
	Вид (группа) ОС: Сооружения						
19	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972	1	0,837	1,007	0,843	684 329,9	684 330
20	Забор, инв.№8993						
	<i>протяженность кирпичной части</i>	1	0,778	1,007	0,783	1 968,0	224 354
	<i>протяженность металлической части</i>	1	0,812	1,007	0,818	485,7	369 135
21	Канализационная насосная станция, инв.№8970	1	0,837	1,007	0,843	6 294,5	1 598 796
22	Колодец, инв.№8977	1	0,837	1,007	0,843	45 425,0	45 425
23	Ледник, инв.№8978	1	0,794	1,007	0,800	16 269,4	16 269
24	Насосная станция, инв.№8971	1	0,778	1,007	0,783	14 191,3	312 209
25	Сарай, инв.№8916	1	0,794	1,007	0,800	2 369,1	47 382
26	Сарай тесовой, инв.№8915	1	0,794	1,007	0,800	2 361,1	47 222
27	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982						См. табл. 32
28	Трансформаторная подстанция, инв.№8973	1	0,837	1,007	0,843	6 590,3	1 041 270
29	Туалет кирпичный, инв.№8976	1	0,772	1,007	0,777	7 810,6	334 293
	Итого						113 245 887

16.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск инвестирования в объект недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою предпринимательскую деятельность. Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

В соответствии с п. 24 раздела VII ФСО № 7, для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

В настоящем Отчете расчет прибыли предпринимателя произведен с использованием расчетных аналитических моделей.

Прибыль предпринимателя может быть определена как разность будущей стоимости произведенных инвестиций (в покупку прав на земельный участок и в строительство улучшений) и суммы инвестиций, определенной без учета стоимости денег во времени.

Формула для расчета прибыли предпринимателя может быть выражена следующим образом:

$$ПП = \sum_{i=1}^n \Delta_i * ((1 + Y)^{n-(i-1)} - 1),$$

где:

ПП – прибыль предпринимателя;

i – доля инвестиций в создание объекта в общем объеме в i-тый период (%);

i – порядковый номер периода;

n – количество периодов инвестирования (продолжительность строительства);

Y – норма доходности (ставка дисконтирования) для инвестиций в строительство (% в рассматриваемый период (месяц, квартал, год)).

Определение продолжительности строительства

Продолжительность строительства была определена с использованием данных СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (утв. постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17.04.1985 № 51/90), с изменениями от 10.02.1987(введен в действие 01.01.1991).

Среднее значение срока возведения (строительства) аналогичных объектов составляет 12 месяцев. В данном случае принято деление на кварталы.

Затраты на *проектно-исследовательские работы* учтены в справочных показателях стоимости, их отдельный учет не требуется. В составе показателей стоимости затраты на ПИР могут достигать 5% (см. справочники базовых цен на проектные работы и инжиниринговые услуги для строительства по состоянию на 01.09.1998, утвержденные Госстроем (Минстроем) России). Учитывая масштаб оцениваемых объектов, продолжительность ПИР может составлять до 1 года, однако основные капиталовложения, влияющие на величину прибыли предпринимателя, связаны с периодом строительства. Принимая во внимание относительную незначительность вклада ПИР в общую стоимость строительства, в рамках данного отчета временные затраты на ПИР отдельно не выделялись в предположении, что в период осуществления ПИР инвестор денежные средства не замораживает.

Определение ставки дисконтирования

Для определения ставки дисконтирования необходимо понимать, что инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить эту прибыль, и, в силу этого, он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело, например, в надежный банк.

Принято считать, что наиболее надежными и высоколиквидными являются инвестиции в государственные ценные бумаги или акции крупнейших компаний, обеспеченных их собственным капиталом.

В данном отчете для определения ставки дисконтирования был использован метод экспертных оценок. В этом методе используется опыт специалистов рынка недвижимости Брянской области. К экспертному опросу было привлечено 5 специалистов (см. выше табл. 1), работающих на рынке недвижимости. Экспертам была предоставлена информация об объекте оценки, о ситуации на исследуемых сегментах рынка; результаты экспертного опроса представлены в табл. 28.

Табл. 28. Ставка дисконтирования (экспертный опрос)

Эксперт	1	2	3	4	5
Ставка дисконтирования	22,0	18,0	20,0	18,0	22,0
Среднее значение	20,0				

Таким образом, принятое в расчетах значение ставки дисконтирования составляет 20%.

Расчет прибыли предпринимателя

Табл. 29. Расчет прибыли предпринимателя для территории строительства

Квартал	4	3	2	1	Итого
Годовая ставка дисконтирования, %	20,0	20,0	20,0	20,0	
Квартальная ставка дисконтирования, %	4,66	4,66	4,66	4,66	
Коэффициент аккумуляции	1,17	1,12	1,07	1,02	
Смета	20%	30%	30%	20%	100%
Смета, руб.	22 649 177	33 973 766	33 973 766	22 649 177	113 245 887
Стоимость прав на земельный участок	2 055 593				
Суммарные капвложения	24 704 770	33 973 766	33 973 766	22 649 177	115 301 479
Аккумулятивная величина	28 978 695	38 084 592	36 385 903	23 170 108	126 619 298
Прибыль предпринимателя, руб.					11 317 820
Прибыль предпринимателя					10%

16.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

В соответствии с п. 24 раздела VII ФСО № 7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Накопленный износ объекта недвижимости – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта, его функционального и внешнего устаревания.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости улучшений земельного участка из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам.

Внешнее устаревание – это снижение стоимости объекта недвижимости в результате действия внешних по отношению к объекту недвижимости факторов. В этой связи оно, как правило, одинаково воздействует как на стоимость земли, так и на стоимость улучшений.

Для оценки накопленного износа используются методы:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод – по трем его составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

В данном отчете накопленный износ определяется на основе метода срока экономического возраста. Данный метод расчета предполагает учет всех видов износа и устареваний в совокупности, без необходимости учета по составляющим. Таким образом, в данном расчете отдельный учет физического износа, функционального и внешнего устареваний не производится.

Метод экономического возраста – метод прямого измерения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст – это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. Действительный возраст улучшений в зависимости от интенсивности их эксплуатации и ухода за ними может быть больше, равным или меньше их фактического (хронологического) возраста.

Срок экономической службы – это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

В соответствии с этим методом накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$И = (ДВ / СЭС) * (СУ - УФИ)$$

где:

ДВ – действительный возраст;

СЭС – срок экономической службы;

СУ – стоимость улучшений;

УФИ – устранимый физический износ.

В настоящем расчете величина УФИ не рассчитывалась.

Действительный возраст был рассчитан с учетом коэффициента условий эксплуатации, определяемого по таблице²³:

Табл. 30. Определение коэффициента условий эксплуатации

Условия эксплуатации	К-т мин.	К-т макс.
Неудовлетворительные	0,5	1
Удовлетворительные	1	1,5
Хорошие	1,5	2
Отличные	2	3

Исходный коэффициент корректирования для базовых условий эксплуатации равен 1. Для оцениваемых зданий, сооружений и передаточных устройств, учитывая данные об эксплуатации объектов в предыдущие годы, коэффициент условий эксплуатации принимается равным 0,5.

Срок экономической службы – это период времени, в течение которого предполагается использование актива в экономических целях одним или более пользователями (МСФО 17). Данный срок зависит от таких факторов, как качество строительных работ, фактическая замена и состояние короткоживущих элементов, общее состояние и уровень эксплуатации объектов, а также местоположение и рыночная конъюнктура.

Общий срок экономической службы охватывает и прошедший к моменту оценки период и будущее время функционирования здания, поэтому обоснованно рассчитать общий экономический срок службы здания достаточно сложно.

Срок экономической службы для оцениваемых улучшений был определен на основании «Средних нормативных сроков службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» (утв. ЦСУ СССР, Минфином СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 № 9.17.ИВ). Данным документом определены средние нормативные сроки службы для производственных и непроизводственных зданий, сооружений и передаточных устройств:

²³ www.avg.ru/content/ml.doc

Табл. 31. Средние нормативные сроки службы (выдержка)

Основные разделы и группы	Средние нормативные сроки службы, годы
Непроизводственные здания	
Здания со стенами облегченной каменной кладки, колонны и столбы железобетонные, кирпичные или деревянные, перекрытия железобетонные или деревянные	80
Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50
Сооружения	
Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с погруженными и глубинными насосами	25
Заборы каменные, металлические, бетонные и железобетонные	45
Дымовые трубы с футерованной внутренней поверхностью	40
Дымовые трубы с нефутерованной внутренней поверхностью	15
Устройства электропередачи и связи	
Воздушные линии электропередачи: на металлических или железобетонных опорах, напряжение 0,4 - 20 кВ	50
Трубопроводы	
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): асбоцементные	30
Сети водопровода с колодцами, гидрантами и прочим оборудованием: стальные	30
Трубопроводы тепловых сетей стальные, работающие в условиях непроходных туннелей, с воздушным зазором (подвесная изоляция)	40

Фактический возраст на дату оценки по большинству объектов близок к нормативному или превышает его. Величина накопленного износа по таким объектам принималась не более 90%.

16.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ СУММИРОВАНИЯ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ЭТИХ ОБЪЕКТОВ И ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВЫЧИТАНИЯ ИХ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Уменьшая величину затрат на создание улучшений с учетом прибыли предпринимателя на величину накопленного износа, была рассчитана стоимость объектов капитального строительства, входящих в состав Объекта оценки (см. табл. 33).

В составе Объекта оценки имеется скульптура из мраморной крошки, инв.№8982 (см. фото 182 и фото 183 в разделе 11.5 Отчета). Стоимость данного объекта была определена с использованием метода сравнения продаж, поскольку справочники КО-ИНВЕСТ не предоставляют сведений для оценки подобного рода объектов.

Табл. 32. Расчет стоимости объекта инв.№8982 (скульптура из мраморной крошки)

Показатель	Значение
Объект оценки	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982
Используемый метод	Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода
Объект-аналог	Скульптура эпохи СССР: пионер-горнист
Источник информации	http://www.skulptura-plus.ru/shop/vidy-skulptur/avtorskie-skulptury/pioner-gornist.html
Контактная информация	ООО «Виват-строй», 8-903-787-03-53, г. Клин, ул. Ленинградское шоссе, д. 88
Стоимость объекта, включая НДС, руб.	70 000,0
Год постройки	1978
Фактический возраст на дату оценки, лет	37
Коэффициент условий эксплуатации	0,5
Действительный возраст, лет	74
Срок экономической службы, лет	50
Накопленный износ, %	90%
Затраты на замещение с учетом износа, включая НДС, руб.	7 000,0
Затраты на замещение с учетом износа, не включая НДС, руб.	5 932

Табл. 33. Определение затрат создание улучшений с учетом прибыли предпринимателя, за вычетом накопленного износа

№ п/п	Наименование основного средства	Затраты на строительство, руб. без НДС	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость объекта с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Год постройки здания	Фактический возраст на дату оценки, лет	Кэф. условий эксплуатации	Действительный возраст, лет	Срок экономической службы, лет	Накопленный износ, %	Затраты на замещение с учетом износа без НДС, руб.
	Вид (группа) ОС: Здания										
1	Дом деревянный финский, инв.№8909	1 208 501	120 850	1 329 351	1973	42	0,50	84	80	90%	132 935
2	Дом деревянный финский, инв.№8910	1 232 551	123 255	1 355 806	1973	42	0,50	84	80	90%	135 581
3	Дом для персонала, инв.№8913	1 094 443	109 444	1 203 887	2004	11	0,50	22	50	90%	120 389
4	Душевая-прачечная, инв.№8906	2 489 827	248 983	2 738 809	1978	37	0,50	74	80	90%	273 881
5	Здание котельной, инв.№8907										
5.1.	<i>основное здание</i>	<i>3 196 796</i>	<i>319 680</i>	<i>3 516 475</i>	<i>1978</i>	<i>37</i>	<i>0,50</i>	<i>74</i>	<i>80</i>	<i>90%</i>	<i>351 648</i>
5.2.	<i>дымовая труба котельной</i>	<i>604 072</i>	<i>60 407</i>	<i>664 479</i>	<i>1978</i>	<i>37</i>	<i>0,50</i>	<i>74</i>	<i>15</i>	<i>90%</i>	<i>66 448</i>
6	Изолятор (санчасть), инв.№8904	3 659 825	365 983	4 025 808	1978	37	0,50	74	80	90%	402 581
7	Клуб-столовая, инв.№8903	33 514 867	3 351 487	36 866 354	1978	37	0,50	74	80	90%	3 686 635
8	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	10 429 807	1 042 981	11 472 788	1965	50	0,50	100	80	90%	1 147 279
9	Овощехранилище, инв.№8917	44 373	4 437	48 810	1970	45	0,50	90	80	90%	4 881
10	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	268 072	26 807	294 880	1970	45	0,50	90	50	90%	29 488
11	Склад материальных ценностей, инв.№8905	342 242	34 224	376 467	1978	37	0,50	74	80	90%	37 647
12	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	14 889 922	1 488 992	16 378 914	1978	37	0,50	74	80	90%	1 637 891
13	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	14 876 198	1 487 620	16 363 818	1978	37	0,50	74	80	90%	1 636 382
14	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	14 924 230	1 492 423	16 416 653	1978	37	0,50	74	80	90%	1 641 665
	Вид (группа) ОС: Передаточные устройства										
15	Сети водопровода, инв.№9032	1 325 036	132 504	1 457 540	1978	37	0,50	74	30	90%	145 754
16	Сети канализации, инв.№9033	2 361 757	236 176	2 597 933	1978	37	0,50	74	30	90%	259 793
17	Сети электропередач, инв.№9036	76 605	7 661	84 266	1978	37	0,50	74	50	90%	8 427
18	Теплосети, инв.№9035	1 986 077	198 608	2 184 685	1978	37	0,50	74	40	90%	218 468
	Вид (группа) ОС: Сооружения										
19	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972	684 330	68 433	752 763	1978	37	0,50	74	25	90%	75 276
20	Забор, инв.№8993										
	<i>протяженность кирпичной части</i>	<i>224 354</i>	<i>22 435</i>	<i>246 789</i>	<i>1978</i>	<i>37</i>	<i>0,50</i>	<i>74</i>	<i>45</i>	<i>90%</i>	<i>24 679</i>
	<i>протяженность металлической части</i>	<i>369 135</i>	<i>36 914</i>	<i>406 049</i>	<i>1978</i>	<i>37</i>	<i>0,50</i>	<i>74</i>	<i>45</i>	<i>90%</i>	<i>40 605</i>
21	Канализационная насосная станция, инв.№8970	1 598 796	159 880	1 758 675	1978	37	0,50	74	80	90%	175 868
22	Колодец, инв.№8977	45 425	4 543	49 968	1978	37	0,50	74	25	90%	4 997
23	Ледник, инв.№8978	16 269	1 627	17 896	1978	37	0,50	74	50	90%	1 790
24	Насосная станция, инв.№8971	312 209	31 221	343 430	1978	37	0,50	74	25	90%	34 343
25	Сарай, инв.№8916	47 382	4 738	52 120	1978	37	0,50	74	50	90%	5 212
26	Сарай тесовой, инв.№8915	47 222	4 722	51 944	1978	37	0,50	74	50	90%	5 194
27	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982										5 932
28	Трансформаторная подстанция, инв.№8973	1 041 270	104 127	1 145 397	1978	37	0,50	74	80	90%	114 540
29	Туалет кирпичный, инв.№8976	334 293	33 429	367 722	1979	36	0,50	72	80	90%	36 772
	Итого	113 245 887									12 462 980

16.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ КАК СУММЫ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Путем прибавления к затратам на создание улучшений рыночной стоимости земельного участка, Оценщиком в рамках затратного подхода была определена стоимость Объекта оценки – имущества ФГУП «111 военный завод Минобороны России», расположенного по адресу: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка».

Табл. 34. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, включая НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 47 255 кв. м, кадастровый номер 32:08:0340193:17 (право аренды)	2 055 593
	Вид (группа) ОС: Здания	
2	Дом деревянный финский, инв.№8909	132 935
3	Дом деревянный финский, инв.№8910	135 581
4	Дом для персонала, инв.№8913	120 389
5	Душевая-прачечная, инв.№8906	273 881
6	Здание котельной, инв.№8907	418 095
7	Изолятор (санчасть), инв.№8904	402 581
8	Клуб-столовая, инв.№8903	3 686 635
9	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	1 147 279
10	Овощехранилище, инв.№8917	4 881
11	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	29 488
12	Склад материальных ценностей, инв.№8905	37 647
13	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	1 637 891
14	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	1 636 382
15	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	1 641 665
	Вид (группа) ОС: Передаточные устройства	
16	Сети водопровода, инв.№9032	145 754
17	Сети канализации, инв.№9033	259 793
18	Сети электропередач, инв.№9036	8 427
19	Теплосети, инв.№9035	218 468
	Вид (группа) ОС: Производств. и хозяйств. инвентарь	
20	Сковорода, инв.№9182	0
21	Пшкаф жарочный электрический, инв.№9177	0
	Вид (группа) ОС: Сооружения	
22	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972	75 276
23	Забор, инв.№8993	65 284
24	Канализационная насосная станция, инв.№8970	175 868
25	Колодец, инв.№8977	4 997
26	Ледник, инв.№8978	1 790
27	Насосная станция, инв.№8971	34 343
28	Сарай, инв.№8916	5 212
29	Сарай тесовой, инв.№8915	5 194
30	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982	5 932
31	Трансформаторная подстанция, инв.№8973	114 540
32	Туалет кирпичный, инв.№8976	36 772
	Итого	14 518 572

Таким образом,

стоимость объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки – имущества ФГУП «111 военный завод Минобороны России», расположенного по адресу: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка», определенная в рамках затратного подхода (НДС не облагается), по состоянию на 21 января 2015 года составляет 14 518 572 рубля.

17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В данном случае, принимая во внимание наличие достаточного количества информации о предложениях сопоставимых по характеристикам комплексам имущества в сегменте объектов туризма и отдыха, проведение оценки в рамках сравнительного подхода возможно.

Основные положения сравнительного подхода, в соответствии с ФСО № 7, представлены в разделе 14.3 «Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости» Отчета.

17.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО ПРОДАЖЕ КОМПЛЕКСОВ ИМУЩЕСТВА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

17.1.1. ОПИСАНИЕ КРИТЕРИЕВ И ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Как следует из раздела 13 Отчета, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование Объекта для размещения учреждений отдыха и туризма.

При отборе объектов-аналогов основными критериями выступали:

- тип объекта;
- местоположение;
- категория и разрешенное использование земельного участка;
- качественные характеристики объектов улучшений на земельном участке, включая коммуникации;
- площадь земельного участка и улучшений.

В качестве объектов-аналогов рассматривались комплексы имущества детских оздоровительных лагерей и баз отдыха (преимущественно недействующих). В результате анализа рынка продажи объектов недвижимости рекреационного назначения в регионе расположения Объекта оценки было выявлено 11 объектов-аналогов, информация по которым представлена в табл. 35.

Данные по объектам-аналогам были получены из объявлений, интервью с представителями собственников объектов и открытых источников. По имеющейся информации, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену продажи каких-либо особых обстоятельств.

В распоряжении Оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчетов с целью определения рыночной стоимости Объекта оценки. Однако объекты-аналоги не были лично осмотрены Оценщиком в силу того, что они продаются через агентства недвижимости, и для их осмотра требуется предварительное заключение агентского соглашения на возмездное оказание услуг. По той же причине Оценщик по части объектов-аналогов не имел возможности указать подробные характеристики, включая кадастровые номера земельных участков.

При отборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для получения информации об объектах-аналогах и принимает все полученные сведения в качестве достоверных. Копии интернет-страниц, содержащие сведения по объектам-аналогам, представлены в Приложении 19.2 Отчета.

Предложение о продаже имущественных комплексов бывших оздоровительных лагерей ограничено. Достаточно большое количество подобных объектов расположено в Московской области²⁴, однако вследствие различных механизмов ценообразования использовать их в качестве аналогов некорректно.

Непосредственно в Брянской области по состоянию на дату оценки Оценщик выявил только 2 (два) актуальных предложения о продаже недействующих детских оздоровительных лагерей. По данным открытых источников, указанные объекты выставляются на продажу на протяжении последних 2-3 лет, по обоим отмечено снижение цены предложения (при этом по одному из них произошло снижение стоимости предложения с 20 млн руб. до 3 млн. руб.²⁵ – это бывший ДОЛ «Звездочка», расположенный по адресу: Брянская область, Брянский район, г. Сельцо). Соответственно, по критерию местоположения, в силу отсутствия достаточного количества сопоставимых объектов, также были рассмотрены объекты, расположенные в регионах, близлежащих с Брянской областью. Карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов представлена на рис. 19.

В состав предлагаемых к продаже комплексов имущества детских оздоровительных лагерей входят, в том числе, земельные участки. Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием – для оздоровительной деятельности. Следует отметить, что в большинстве отобранных аналогов земельные участки относятся к категории земель особо охраняемых территорий и объектов, при этом разрешенное использование сопоставимо с оцениваемым. В настоящем расчете принято, что по критерию вида разрешенного использования земельного участка данные комплексы имущества являются близкими аналогами оцениваемому, несмотря на различные категории земель, входящих в их состав.

17.1.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В данном расчете Оценщиком было принято решение использовать в качестве сопоставимой единицы сравнения удельный показатель стоимости 1 кв. м площади улучшений земельного участка, в российских рублях.

Диапазон цен предложения составляет 1 462 – 11 807,8 руб. / кв. м улучшений, среднее значение – 5 192,9 руб. / кв. м улучшений (включая НДС).

²⁴ См., к примеру, <http://www.landestate.ru>

²⁵ <http://www.etown.ru/dom/realty732597> – предложение о продаже за 20 млн. руб., 2014 г.

<http://www.classifieds24.ru/seltso/prodazha-baz-otdykha/pionerskii-lager-zvezdochka-980567.html> – предложение о продаже за 12 млн. руб., 2014 г.

https://www.avito.ru/seltso/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_gotovyy_biznes_238739001,

<http://www.classifieds24.ru/seltso/prodazha-baz-otdykha/pionerskii-lager-zvezdochka-980567.html#> – предложение о продаже за 5 млн. руб., январь 2015 г.

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-selco-64599589/> – предложение о продаже за 3 млн. руб., январь 2015 г.

Табл. 35. Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов по продаже комплексов имущества рекреационного назначения (аналоги № 1-3)

Адрес	Объект оценки	Объекты-аналоги		
	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Брянская область, Брасовский район, пос. Локоть, ул. Липовая аллея, д. 2 б	Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Новые Омутини	Владимирская область, Александровский район, дер. Недоревка
Общее описание объекта	Имущественный комплекс рекреационного назначения в составе спальных корпусов, клуба-столовой и вспомогательных строений, всего 14 объектов	Бывший оздоровительный санаторий	Здания и сооружения оздоровительного лагеря «Сигнал» и относящийся к ним земельный участок	Здания и сооружений ДОЛ «Лесная сказка» с земельным участком. Территория лагеря благоустроена, асфальтированные дорожки, растительные насаждения. Оздоровительный лагерь не используется с 2004 года
Название (при наличии)	Бывший ДОЛ «Елочка»	Бывший оздоровительный санаторий	ДОЛ «Сигнал»	Дол «Лесная сказка»
Местоположение, подъезд	1 км до г. Жуковка, асфальт до границ участка	На окраине пос. Локоть, асфальт до границ участка	Детский оздоровительный лагерь расположен в 112 км от МКАД, на расстоянии 100 м от лагеря находится Горьковское шоссе. Имеется подъездная дорога в удовлетворительном состоянии. Проезд: до ст. «Орехово-Зуево», далее автобус до д. Новые Омутини	Транспортная доступность - хорошая. Вид подъездных путей – автодорога. Ближайшая ж.д. станция Александров. Удаление от Ярославского шоссе 35-40 км, асфальтированная дорога удовлетворительного качества, на подъезде к лагерю от деревни Недоревка 3 км ж./б. дорожные плиты
Преобладающий материал конструктивов	На территории находятся 4 кирпичных спальных корпуса, дома для персонала, вспомогательные здания и сооружения	На территории находится 2-этажный жилой корпус 760 кв. м, столовая 640 кв. м и хоз. постройки, всего 9 свидетельств о рег. прав собственности	32 объекта, в том числе три отдельно расположенных кирпичных 2-этажных спальных благоустроенных корпуса, столовая	46 (50) объектов (здания и сооружения). Основной тип застройки - каркасно-щитовые домики, основной тип зданий – спальные корпуса и производственно-складские помещения, столовая, 2 водонапорные башни. Плотность застройки – низкая. Этажность застройки - одно, двух - этажная. Фундамент объектов - кирпичный, стены – деревянные, кирпичные, кровля – шифер, железо
Общее состояние	Требуется капитальный ремонт с заменой конструктивных элементов	В целом, состояние удовлетворительное, требуется косметический ремонт	Общее состояние ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений	Общее физическое состояние - ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений
Коммуникации	Эл-во, скважина, газоснабжение, котельная, водонапорная башня, КНС. Часть коммуникаций в нерабочем состоянии	Эл-во, вода - скважина, газоснабжение, котельная	Освещение, имеются канализационные сети, водопровод, подведенные к жилым корпусам, угольная котельная, артезианская скважина, водонапорная башня, трансформаторная подстанция, очистные сооружения	Электричество, водопровод, местная канализация, отопление - местная котельная
Площадь земельного участка, кв. м	47 255,0	40 000	20 000	224 000
Кадастровый номер земельного участка	32:08:0340193:17	Нет данных	33:13:070101:238	33:01:001230:3
Общая площадь улучшений, кв. м	4 867,2	1 900	8 936	4 922
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Земли лесного фонда	Земли промышленности, энергетики, ...	Земли особо охраняемых территорий
Разрешенное использование	Для оздоровительной деятельности	Нет данных	Для размещения оздоровительного лагеря "Сигнал"	Для содержания и обслуживания базы отдыха

Адрес	Объект оценки	Объекты-аналоги		
	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	Аналог 1 Брянская область, Брасовский район, пос. Локоть, ул. Липовая аллея, д. 2 б	Аналог 2 Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Новые Омутини	Аналог 3 Владимирская область, Александровский район, дер. Недоревка
Передаваемые имущественные права:				
Вид права на строения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Аренда	Бессрочное пользование	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка:				
Сделка / предложение	Сделка	Предложение	Предложение, без торга	Предложение, без торга
Дата сделки / предложения	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
НДС в составе цены предложения	НДС не облагается	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС
Удаленность от областного центра в оценке доступности личным автомобильным транспортом, по данным Яндекс-карт, км	69	97	74	120
Удаленность от МКАД в оценке доступности личным автомобильным транспортом, по данным Яндекс-карт, км	380	430	100	120
Рекреационная характеристика территории	Смешанный лес на территории и в окружении земельного участка	Смешанный лес на территории и в окружении земельного участка	Объекты расположены в лесном массиве	Смешанный лес на территории и в окружении земельного участка
Наличие водоема в ближайшем окружении	р. Десна на расстоянии от 0,5 до 1 км по направлению на северо-запад	В 300 м находится лесное озеро, пляж	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.	?	7 500 000	30 000 000	10 950 800
Цена предложения, руб. / кв. м улучшений		3 947,4	3 357,2	2 224,9
Источник информации	-	http://brasovskiy-area.afy.ru/object/land/200785456.html ; http://zem.mirkvartir.ru/126894794/ ; http://bryansk.cottage.ru/objects/819309.html ; http://www.landestate.ru/?section=boardview&id=21562 ; http://realty.jcat.ru/1b67aa52/ ; http://nedvizhimost.mitula.ru/detalle/18822/1400016416364972114/7/1/%D0%BB%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D1%82%D1%8C ; http://theproperty.ru/12109944/	http://www.rosrealt.ru/Petushki/kommercheskaja/185205 ; http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&layer_id=4897&refererLayerId=4896&id=11178	https://www.avito.ru/aleksandrov/kommercheskaya_nedvizhimost/dol_lesnaya_skazka_6038.8_m_492472433 ; http://www.rosrealt.ru/Aleksandrov/kommercheskaja/147777 ; http://tender.rzd.ru/tender/public/ru?STRUCTURE_ID=4078&layer_id=4040&page4893_1465=4&refererLayerId=4893&id=78970
Контакты	-	Эдуард, 8-961-101-00-11	АН ОАО «РЖД» Сделки с недвижимостью, Шишнова Любовь Николаевна, 8-499-266-08-94	АН ОАО «РЖД» Сделки с недвижимостью, Шишнова Любовь Николаевна, 8-985-363-96-76

Продолжение табл. 35. Краткое описание объектов-аналогов по продаже комплексов имущества рекреационного назначения (аналоги № 4-7)

Адрес	Объекты-аналоги			
	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
	Тульская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка	Орловская область, Мценский район, д. М. Думчино, ул. Центральная, д. 30 и 32	Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	Тульская область, Узловский район, с. Люторичи
Общее описание объекта	Здания и сооружения базы отдыха «Тарусская», детский оздоровительный лагерь «Приокские зори»	37 объектов. На территории лагеря имеется пруд, лесная территория. Объект не эксплуатируется с 2004 г.	Комплекс зданий бывшего детского лагеря	Комплекс зданий действующего детского лагеря. Корпуса укомплектованы мебелью, оборудованием для подогрева воды, техникой. Столовая и кухня укомплектованы всем необходимым
Название (при наличии)	БО «Тарусская» и ДОЛ «Приокские зори»	ДОЛ «Думчино»	ДОЛ «Ворсино»	Действующий ДОЛ «им. Н. Руднева»
Местоположение, подъезд	Лагерь расположен в 150 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, на расстоянии около 15 км от г. Таруса, в непосредственной близости от дер. Антоновка. Имеется подъездная бетонная дорога в удовлетворительном состоянии	Транспортная доступность хорошая. Ближайшая ж.д. станция «Думчино». Расположен между станциями «Мценск» и «Орел». Расстояние до Мценска по автодороге примерно 14 км, до Орла 35 км. Проезд на автомобиле по трассе М-2 (Е-105). Удаление от трассы 5 км, асфальтированная дорога удовлетворительного качества	50 км от г. Иваново. Автомобильный проезд через поселок Каминский Родниковского района. Перед подъездом к лагерю асфальтное покрытие, последние 2 км не ремонтировались	Лагерь находится в живописном, экологически чистом районе Тульской области, недалеко от города Донской, в микрорайоне Руднев
Преобладающий материал конструктивов	Имеются капитальные кирпичные строения с подведенными сетями канализации, электроснабжения и тепла. Фундамент объектов - кирпичный (дачи), бетонный (столовая), стены – кирпичные и деревянные, кровля – железо, шифер	Основной тип застройки - щитовые домики, основной тип зданий – спальные корпуса. Плотность застройки – низкая. Этажность застройки - одноэтажная. Фундамент объектов - бутовый, стены – деревянные, кирпичные, кровля – шифер	1980 г. постройки. Десять одноэтажных жилых павильонов; столовая, баня, изолятор, мед. пункт, дом начальника лагеря, овощехранилище, клуб, ангар для спорта, ангар помывочный, котельная, насосная, туалеты (3 шт.). Материал построек; стены – силикатный кирпич, фундаменты – ленточные, перекрытия и полы: павильоны – деревянные, остальные железобетонные, кровля на павильонах – шиферная, на остальных – плоская	Клуб-столовая 1 713,2 кв. м, спальный корпус №1 543 кв. м; спальный корпус №2 500 кв. м; спальный корпус №3 266,6 кв. м; спальный корпус №4 266,2 кв. м; прачечная 160,10 кв. м; артквартинга (лицензия) 5,4 кв. м; контрольно-пропускной пункт 29,8 кв. м; туалет 71,1 кв. м; котельная 177,8 кв. м
Общее состояние	В целом, состояние удовлетворительное, требуется косметический ремонт	Общее состояние ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений	Общее состояние ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений	В целом, состояние удовлетворительное, требуется косметический ремонт
Коммуникации	Из центральной коммуникации имеется электроснабжение, остальные коммуникации конструктивно заложены и не функционируют (требуют ремонта канализационные и тепловые сети). Электроосвещение подведено ко всем зданиям, за исключением уборных и танцплощадке	Электричество, холодное водоснабжение, местная канализация. Отопление - местная угольная котельная (сезонная)	Насосная станция: тип насосов неизвестен, состояние рабочее. Трансформатор работающий 10/0, 4 250 кВА. Коммуникации подведены к лагерю: вода – насосная станция и водонапорная башня в рабочем состоянии, водоводы не работают – предположительно забиты. Электричество 220 кВт	Все коммуникации
Площадь земельного участка, кв. м	158 000	261 600	218 799	39 857
Кадастровый номер земельного участка	71:09:010601:2954 и 71:09:010601:2953	57:11:0020301:50 и 57:11:0020301:49	37:15:021302:1	71:20:030701:6
Общая площадь улучшений, кв. м	6 039	3 235	4 102,77	3 728
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий	Земли промышленности, энергетики, ...	Земли особо охраняемых территорий	Земли особо охраняемых территорий
Разрешенное использование	Для размещения детского оздоровительного лагеря и дома отдыха	Для размещения и обслуживания пионерского лагеря	Для размещения загородного лагеря «Ворсино»	Для производственных и оздоровительных целей

Адрес	Объекты-аналоги			
	Аналог 4 Тулская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка	Аналог 5 Орловская область, Мценский район, д. М. Думчино, ул. Центральная, д. 30 и 32	Аналог 6 Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	Аналог 7 Тулская область, Узловский район, с. Люторичи
Передаваемые имущественные права:				
Вид права на строения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Аренда до 2058 года	Нет данных
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка:				
Сделка / предложение	Предложение, без торга	Предложение, без торга	Предложение	Предложение
Дата сделки / предложения	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
НДС в составе цены предложения	НДС не облагается	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС
Удаленность от областного центра в оценке доступности личным автомобильным транспортом, по данным Яндекс-карт, км	87	43	59	73
Удаленность от МКАД в оценке доступности личным автомобильным транспортом, по данным Яндекс-карт, км	110	310	340	230
Рекреационная характеристика территории	Смешанный лес на территории и в окружении земельного участка. Благоприятное экологическое состояние окружающей среды, живописные пейзажи	Смешанный лес на территории и в окружении земельного участка	Объект расположен в живописном месте, ограниченном с одной стороны сосновым лесом, с другой стороны р. Тезой	Лагерь находится на окраине живописного леса
Наличие водоема в ближайшем окружении	Отсутствуют	На территории имеется пруд	Неподалеку р. Теза (приток р. Клязьмы)	На территории имеются два открытых бассейна
Цена предложения, руб.	21 281 578	5 183 969	6 000 000	25 000 000
Цена предложения, руб. / кв. м улучшений	3 524,1	1 602,5	1 462,4	6 706,4
Источник информации	https://www.avito.ru/zaokskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_ozdorovitelnyy_lager_priokskie_zori_493163661 ; http://www.rosrealt.ru/Zaokskiy/kommercheskaja/185207 ; http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&layer_id=4897&id=3526	https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_ozdorovitelnyy_lager_dumchino_4666.2_m_492462800 ; http://www.rosrealt.ru/Mcenskij/kommercheskaja/147682 ; http://tender.rzd.ru/tender/public/ru?STRUCTURE_ID=4078&layer_id=4040&refererLayerId=4893&id=63662	http://realty.dmir.ru/sale/predpriyatie-28384802/ ; http://chelyabinsk.stepo.ru/rodniki/adv/ivanovskaja-obl-rodnikovskij-rajon-vorsino-N-179071	http://copdoc.ru/sell/146.html ; http://realty.jcat.ru/2aabed68/

Адрес	Объекты-аналоги			
	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
	Тулская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка	Орловская область, Мценский район, д. М. Думчино, ул. Центральная, д. 30 и 32	Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	Тулская область, Узловский район, с. Люторичи
Контакты	АН ОАО «РЖД» Сделки с недвижимостью, Забавская Оксана Валерьевна, 8-985-363-96-76	АН ОАО «РЖД» Сделки с недвижимостью, Шишнова Любовь Николаевна, 8-985-363-96-76	Мария, 8-920-344-08-48, 8-493-241-15-48	Валдим Дендеберя, 8-925-364-51-24

Продолжение табл. 35. Краткое описание объектов-аналогов по продаже комплексов имущества рекреационного назначения (аналоги № 8-11)

Адрес	Объекты-аналоги			
	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
	Тулская область, Веневский район, д. Анишино	Тулская область, Тепло-Огаревский район, село Волчья Дубрава	Липецкая область, Данковский район, с. Трехбуки, пер. Школьный, д. 1	Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун
Общее описание объекта	Земельный участок действующей базы отдыха с улучшениями	Бывший пионерский лагерь со строениями и всеми коммуникациями	Бывший пионерский лагерь со строениями	Бывший пионерский лагерь со строениями. Варианты использования: туристический комплекс, парк-отель, санаторий, пансионат, детский оздоровительный центр, специализированная клиника, дом престарелых и т.д.
Название (при наличии)	База отдыха «Аленушка»	Бывший пионерский лагерь	Бывший пионерский лагерь	Бывший пионерский лагерь
Местоположение, подъезд	Въезд на территорию базы отдыха от шоссе по примыкающей дороге (щебенка), расстояние до въезда – 150 м	Круглогодичный подъезд по асфальтовой дороге, объект расположен между трассами М2 и М4, расстояние от Москвы - 250 км, от Тулы 90 км		в 200 км от г. Воронежа, в 20 км от районного центра и 3 км от села Андреевка
Преобладающий материал конструктивов	На территории базы отдыха расположены следующие объекты 1978 и 1990 г. постройки: Здание пищеблока и обеденного зала площадью 406,1 кв. м, общежитие площадью 290 кв. м, баня площадью 72,4 кв. м, кирпичный дом площадью 78,4 кв. м	Два капитальных, крепких здания введены в эксплуатацию. Здание спального корпуса, общей площадью 718,50 кв. м; отопление новое, разведено и подключено, и здание котельной: общей площадью 62,60 кв. м. Также, на берегу озера построена баня из бревна, в спальном корпусе отремонтированы два номера (еврремонт)	Кирпичное 2-этажное здание площадью 948,3 кв. м, нежилые помещения 391,1 кв. м, 42,3 кв. м, 12,5 кв. м, 5,5 кв. м	Комплекс состоит из 7 зданий общей площадью 1473, 2 кв. м, в том числе: 3 спальных корпусов, здания кладовой, столовой, бани - сауны, кинобудки. Сооружение (погреб), сооружение (уборная) -5 шт, 4 капитальные беседки, крытая танцплощадка, поле для игр (футбол, волейбол)
Общее состояние	Состояние хорошее, пригодно к эксплуатации в текущем состоянии	Состояние хорошее, пригодно к эксплуатации в текущем состоянии	В целом, состояние хорошее и удовлетворительное, требуется выборочный ремонт	Состояние хорошее, пригодно к эксплуатации в текущем состоянии
Коммуникации	Электричество, вода, канализация, газ	Собственная водонапорная башня, своя газовая котельная, электричество (45 кВт), отопление - 2 котла (новых), своя подстанция, центральная канализация	Нет данных	Электроснабжение: трансформатор расположен на территории базы, водоснабжение: автономное, канализация: централизованная, выгребная. В 1,5 км от базы отдыха проходит газопровод высокого давления
Площадь земельного участка, кв. м	40 000	93 617	10 652	83 000
Кадастровый номер земельного участка	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Общая площадь улучшений, кв. м	847	781	1 400	1 473
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий	Земли особо охраняемых территорий	Нет данных	Земли лесного фонда
Разрешенное использование	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

Адрес	Объекты-аналоги			
	Аналог 8 Тульская область, Веневский район, д. Анишино	Аналог 9 Тульская область, Тепло-Огаревский район, село Волчья Дубрава	Аналог 10 Липецкая область, Данковский район, с. Требушки, пер. Школьный, д. 1	Аналог 11 Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун
Передаваемые имущественные права:				
Вид права на строения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Аренда на 49 лет от 2005 года	Собственность	Собственность	Аренда на 49 лет
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка:				
Сделка / предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки / предложения	янв.15	янв.15	янв.15	янв.15
НДС в составе цены предложения	НДС не облагается	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС
Удаленность от областного центра в оценке доступности личным автомобильным транспортом, по данным Яндекс-карт, км	30	87	95	190
Удаленность от МКАД в оценке доступности личным автомобильным транспортом, по данным Яндекс-карт, км	180	240	330	690
Рекреационная характеристика территории	Березовая роща на территории и в окружении земельного участка	Сосновый бор на территории и в окружении земельного участка	Нет данных	В живописном месте, на территории лесного массива. Тип леса: лиственный, преимущественно дубовый
Наличие водоема в ближайшем окружении	По границе базы отдыха протекает р. Осетр, запружена небольшой плотиной, имеет проточное озеро	В 50 м от участка находится озеро для купания	В 100 м находится р. Дон	На территории базы отдыха водоем, оборудованный песчаным пляжем, лавочки, столы, мангалы
Цена предложения, руб.	10 000 000	9 000 000	4 900 000	11 000 000
Цена предложения, руб. / кв. м улучшений	11 807,8	11 522,2	3 500,8	7 466,7
Источник информации	http://www.twinservice.ru/offer/comm/tula_region/all/zem_tula_region/521396	http://tulskaya-oblast.doski.ru/zemelny-uchastok-pod-bazu-otdyha-9-36-ga-270-km-simferopolskoe-sh-msg712499.htm	http://dankov.teradoska.ru/nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha/srochno_prodaetsya_byvshij_pionerskij_lager_i35557 ; http://48-lipetsk.buyreklama.ru/lipetsk/prodaetsja-byvshij-pionerskij-lager-N-32036589	http://www.bizterra.ru/business-sell.php?Id=56090&languageId=1 ; http://36-voronezh.buyreklama.ru/voronezh/prodaju-bazu-otdyha-podgorenskij-rajon-andreevka-urochii-reku-N-19994484
Контакты	(4872) 25-55-88, 8-910-160-08-53, Юхименко Наталия	Александр, 8-903-363-03-83	Арсен, 8-926-581-88-93	Алексей, 8-908-136-17-56

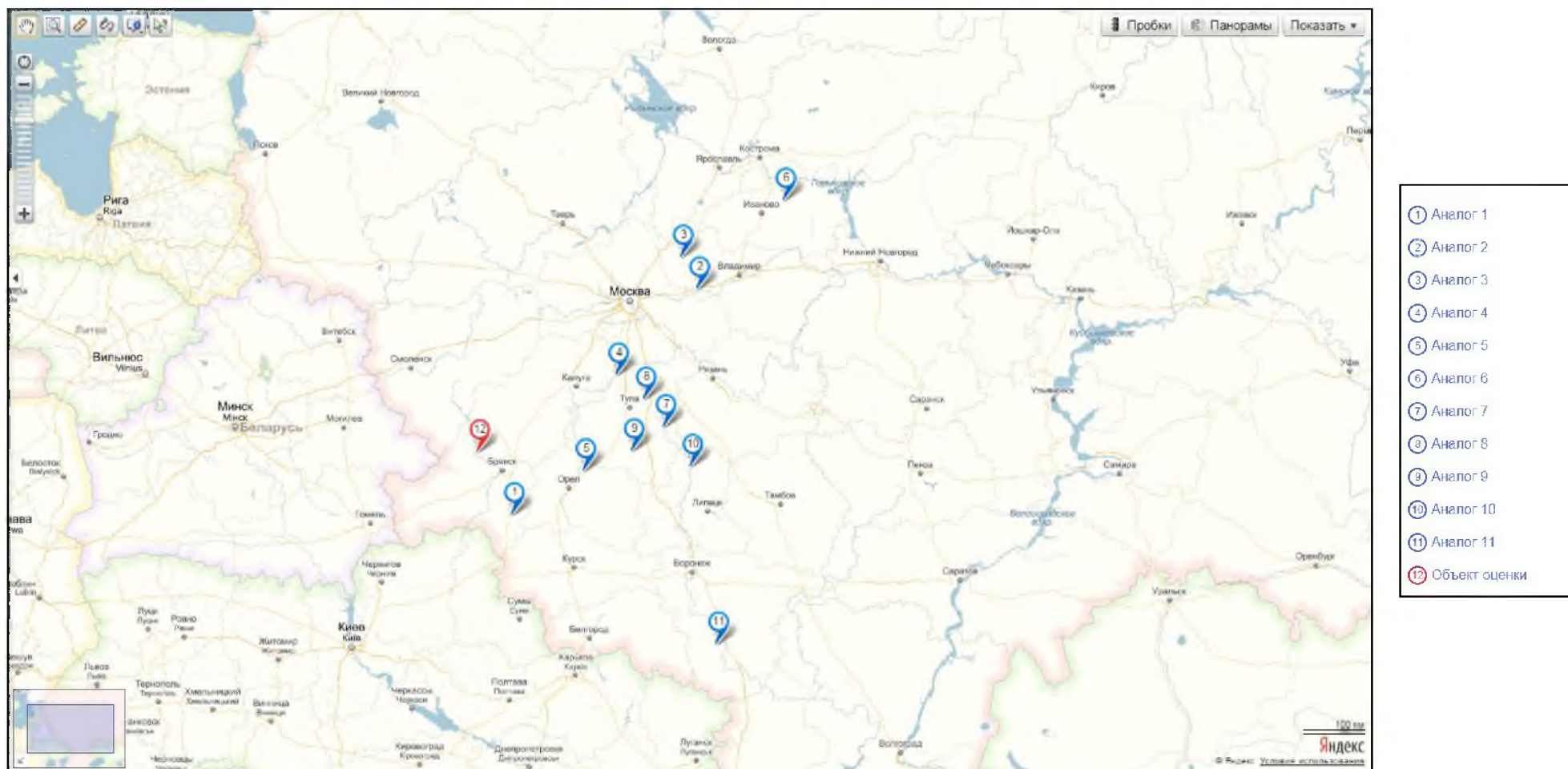


Рис. 19. Карта-схема расположения Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

17.2. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 22 раздела VII ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

17.2.1. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ)

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Корректировка по данному фактору предполагает исследование вида оплаты, условий кредитования, иных условий. В данном Отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки. Объекты сравнения с их ценами представлены на открытом рынке без особых условий совершения сделки. Таким образом, и для Объекта оценки, и для объектов-аналогов условия финансирования сделок – типичные (рыночные), следовательно, корректировка по данному элементу сравнения принимается равной нулю.
- Условия продажи. Корректировка по данному фактору предполагает исследование характера сделки – нетипичных для рынка условий, совершения сделки между аффилированными лицами, иных условий. В данном Отчете предполагается, что условия продажи не предполагают нетипичных для рынка условий сделки. Корректировка по данному фактору не проводится.
- Условия рынка. Корректировка по данному фактору предполагает исследование изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидок к ценам предложений, иных условий, включая учет налогов.

Все объекты-аналоги, анализируемые в расчетах, предлагались на продажу в январе 2015 года, поэтому корректировка на условия рынка равна нулю.

В ходе телефонного опроса представителей собственников было установлено, что запрашиваемые цены по выбранным объектам-аналогам не являются окончательными, а представлены с учетом возможного снижения в случае заключения сделки. В большинстве случаев реальная цена сделки отличается от первоначальной цены, по которой выставлялся объект, до 10% в сторону снижения (см. также раздел 12.3). Величина корректировки на условие сделки для объектов-аналогов в данном расчете принята в размере «-10%». Данная корректировка не применяется в отношении объектов, предложения о продаже которых опубликованы ОАО «РЖД» в виде открытой оферты – данные условия не содержат возможности торга по объектам недвижимости.

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен далее в таблице.

Табл. 36. Корректировки по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов по продаже комплексов имущества рекреационного назначения (аналоги № 1-5)

Адрес	Объект оценки	Объекты-аналоги				
	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	Аналог 1 Брянская область, Брасовский район, пос. Локоть, ул. Липовая аллея, д. 2 б	Аналог 2 Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Новые Омутини	Аналог 3 Владимирская область, Александровский район, дер. Недоревка	Аналог 4 Тульская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка	Аналог 5 Орловская область, Мценский район, д. М. Думчино, ул. Центральная, 30 и 32
Цена предложения, руб. / кв. м	?	3 947	3 357	2 225	3 524	1 603
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	3 947	3 357	2 225	3 524	1 603
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	3 947	3 357	2 225	3 524	1 603
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Сделка	Предложение	Предложение, без торга	Предложение, без торга	Предложение, без торга	Предложение, без торга
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)		-10%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		3 553	3 357	2 225	3 524	1 603
НДС в составе стоимости	НДС не облагается	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС
Поправка на НДС в составе стоимости	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	3 553	3 357	2 225	3 524	1 603
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	3 553	3 357	2 225	3 524	1 603

Продолжение табл. 36. Корректировки по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов по продаже комплексов имущества рекреационного назначения (аналоги № 6-11)

Адрес	Объект оценки	Объекты-аналоги					
	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
		Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	Тульская область, Узловский район, с. Люторичи	Тульская область, Веневский район, д. Анишино	Тульская область, Тепло-Огаревский район, село Волчья Дубрава	Липецкая область, Данковский район, с. Требушки, пер. Школьный, д. 1	Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун
Цена предложения, руб. / кв. м	?	1 462	6 706	11 808	11 522	3 501	7 467
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	1 462	6 706	11 808	11 522	3 501	7 467
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	1 462	6 706	11 808	11 522	3 501	7 467
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб. / кв. м		1 316	6 036	10 627	10 370	3 151	6 720
НДС в составе стоимости	НДС не облагается	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС	Включая НДС
Поправка на НДС в составе стоимости	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	1 316	6 036	10 627	10 370	3 151	6 720
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. / кв. м	?	1 316	6 036	10 627	10 370	3 151	6 720

17.2.2. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Описание групп методов расчета корректировок представлено в разделе 16.2, при расчете стоимости земельного участка как незастроенного в рамках затратного подхода. В настоящем расчете используется метод качественного анализа, описание которого также представлено в вышеуказанном разделе, с использованием метода балльного кодирования параметров объектов-аналогов и объектов оценки.

Далее по тексту приведены расчетные таблицы с необходимыми пояснениями.

Табл. 37. Кодирование ценообразующих факторов для комплексов имущества рекреационного назначения

Состав прав на земельный участок	
Собственность	2
Аренда / бессрочное пользование	1
Преобладающий тип застройки земельного участка	
Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	2
Некапитальные (деревянные) здания и вспомогательные строения	1
Характеристика состояния объектов недвижимости	
Пригодное к эксплуатации в текущем состоянии	3
В целом, состояние удовлетворительное, требуется выборочный ремонт	2
Общее состояние ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений	1
Наличие коммуникаций	
Объект обеспечен всеми коммуникациями, состояние рабочее	3
Объект выборочно обеспечен коммуникациями (отопление - печное, отсутствует газ) / либо нерабочее состояние части коммуникаций	2
Коммуникации находятся в нерабочем состоянии	1
Удаленность от ближайшего города - областного центра	
До 80 км до ближайшего города - областного центра	3
от 80 до 120 км от ближайшего города - областного центра	2
Свыше 120 км от ближайшего города - областного центра	1
Удаленность от МКАД	
До 150 км	4
От 150 км до 250 км	3
От 250 км до 350 км	2
Свыше 350 км	1
Наличие водоема	
Имеется на территории	3
Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности	2
Отсутствует	1

Табл. 38. Градации факторов для кодировки (Объект оценки и объектов-аналогов № 1-5)

Адрес	Объект оценки	Объекты-аналоги				
	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	Аналог 1 Брянская область, Брасовский район, пос. Локоть, ул. Липовая аллея, д. 2 б	Аналог 2 Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Новые Омутини	Аналог 3 Владимирская область, Александровский район, дер. Недоревка	Аналог 4 Тульская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка	Аналог 5 Орловская область, Миценский район, д. М. Думчино, ул. Центральная, 30 и 32
Состав прав на земельный участок	Аренда	Бессрочное пользование	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Преобладающий тип застройки земельного участка	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	Некапитальные (деревянные) здания и вспомогательные строения	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	Некапитальные (деревянные) здания и вспомогательные строения
Характеристика состояния объектов недвижимости	В целом, состояние удовлетворительное, требуется выборочный ремонт	В целом, состояние удовлетворительное, требуется косметический ремонт	Общее состояние ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений	Общее состояние ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений	В целом, состояние удовлетворительное, требуется выборочный ремонт	Общее состояние ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений
Наличие коммуникаций	Объект обеспечен всеми коммуникациями / Нерабочее состояние части коммуникаций	Объект обеспечен всеми коммуникациями, состояние рабочее	Объект обеспечен всеми коммуникациями, состояние рабочее	Объект обеспечен всеми коммуникациями, состояние рабочее	Коммуникации находятся в нерабочем состоянии	Объект обеспечен всеми коммуникациями, состояние рабочее
Удаленность от ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра	от 80 до 120 км от ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра	Свыше 120 км от ближайшего города - областного центра	от 80 до 120 км от ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра
Удаленность от МКАД	Свыше 350 км	Свыше 350 км	До 150 км	До 150 км	До 150 км	От 250 км до 350 км
Наличие водоема	Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности	Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется на территории

Продолжение табл. 38. Градации факторов для кодировки (объекты-аналоги № 6-11)

Адрес	Объекты-аналоги					
	Аналог 6 Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	Аналог 7 Тульская область, Узловский район, с. Люторичи	Аналог 8 Тульская область, Веневский район, д. Анишино	Аналог 9 Тульская область, Тепло- Огаревский район, село Волчья Дубрава	Аналог 10 Липецкая область, Данковский район, с. Трехбунки, пер. Школьный, д. 1	Аналог 11 Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун
Состав прав на земельный участок	Аренда до 2058 года	Нет данных	Аренда на 49 лет от 2005 года	Собственность	Собственность	Аренда на 49 лет
Преобладающий тип застройки земельного участка	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения	Капитальные здания основного назначения / некапитальные вспомогательные строения
Характеристика состояния объектов недвижимости	Общее состояние ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений	В целом, состояние удовлетворительное, требуется выборочный ремонт	Пригодное к эксплуатации в текущем состоянии	Пригодное к эксплуатации в текущем состоянии	В целом, состояние удовлетворительное, требуется выборочный ремонт	Пригодное к эксплуатации в текущем состоянии

Адрес	Объекты-аналоги					
	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
	Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	Тульская область, Узловский район, с. Люторичи	Тульская область, Веневский район, д. Анишино	Тульская область, Тепло- Огаревский район, село Волчья Дубрава	Липецкая область, Данковский район, с. Требушки, пер. Школьный, д. 1	Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун
Наличие коммуникаций	Объект выборочно обеспечен коммуникациями / либо нерабочее состояние части коммуникаций	Объект обеспечен всеми коммуникациями, состояние рабочее	Объект обеспечен всеми коммуникациями, состояние рабочее	Объект обеспечен всеми коммуникациями, состояние рабочее	Объект выборочно обеспечен коммуникациями / либо нерабочее состояние части коммуникаций	Объект обеспечен всеми коммуникациями, состояние рабочее
Удаленность от ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра	До 80 км до ближайшего города - областного центра	от 80 до 120 км от ближайшего города - областного центра	от 80 до 120 км от ближайшего города - областного центра	Свыше 120 км от ближайшего города - областного центра
Удаленность от МКАД	От 250 км до 350 км	От 150 км до 250 км	От 150 км до 250 км	От 150 км до 250 км	От 250 км до 350 км	Свыше 350 км
Наличие водоема	Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности	Имеется на территории	Имеется на территории	Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности	Имеется на близлежащей территории, в шаговой доступности	Имеется на территории

Табл. 39. Кодирование факторов для объекта оценки и объектов-аналогов

№ п/п	Адрес объекта-аналога	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Состав прав на земельный участок	Преобладающий тип застройки земельного участка	Характеристика состояния объектов недвижимости	Наличие коммуникаций	Удаленность от ближайшего города - областного центра	Удаленность от МКАД	Наличие водоема
1	Брянская область, Брасовский район, пос. Локоть, ул. Липовая аллея, д. 2 б	3 553	1	2	2	3	2	1	2
2	Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Новые Омутини	3 357	2	2	1	3	2	4	1
3	Владимирская область, Александровский район, дер. Недюревка	2 225	2	1	1	3	1	4	1
4	Тульская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка	3 524	2	2	2	1	2	4	1
5	Орловская область, Мценский район, д. М. Думчино, ул. Центральная, 30 и 32	1 603	2	1	1	3	3	2	3
6	Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	1 316	1	2	1	2	2	2	2
7	Тульская область, Узловский район, с. Люторичи	6 036	1	2	2	3	3	3	3
8	Тульская область, Веневский район, д. Анишино	10 627	1	2	3	3	3	3	3
9	Тульская область, Тепло-Огаревский район, село Волчья Дубрава	10 370	2	2	3	3	2	3	2
10	Липецкая область, Данковский район, с. Требушки, пер. Школьный, д. 1	3 151	2	2	2	2	2	2	2
11	Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун	6 720	1	2	3	3	1	1	3
О.О.	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	?	1	2	2	2	3	1	2
	Максимальное значение		2	2	3	3	3	4	3

Табл. 40. Кодировка с нормировкой

№ п/п	Адрес объекта-аналога	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Состав прав на земельный участок	Преобладающий тип застройки земельного участка	Характеристика состояния объектов недвижимости	Наличие коммуникаций	Удаленность от ближайшего города - областного центра	Удаленность от МКАД	Наличие водоема
1	Брянская область, Брасовский район, пос. Локоть, ул. Липовая аллея, д. 2 Б	3 553	0,50	1,00	0,67	1,00	0,67	0,25	0,67
2	Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Новые Омутини	3 357	1,00	1,00	0,33	1,00	0,67	1,00	0,33
3	Владимирская область, Александровский район, дер. Недоревка	2 225	1,00	0,50	0,33	1,00	0,33	1,00	0,33
4	Тульская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка	3 524	1,00	1,00	0,67	0,33	0,67	1,00	0,33
5	Орловская область, Мценский район, д. М. Думчино, ул. Центральная, 30 и 32	1 603	1,00	0,50	0,33	1,00	1,00	0,50	1,00
6	Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	1 316	0,50	1,00	0,33	0,67	0,67	0,50	0,67
7	Тульская область, Узловский район, с. Люторичи	6 036	0,50	1,00	0,67	1,00	1,00	0,75	1,00
8	Тульская область, Веневский район, д. Анишино	10 627	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00
9	Тульская область, Тепло-Огаревский район, село Волчья Дубрава	10 370	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	0,75	0,67
10	Липецкая область, Данковский район, с. Требунки, пер. Школьный, д. 1	3 151	1,00	1,00	0,67	0,67	0,67	0,50	0,67
11	Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун	6 720	0,50	1,00	1,00	1,00	0,33	0,25	1,00
	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	?	0,50	1,00	0,67	0,67	1,00	0,25	0,67

Табл. 41. Кодировка с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Адрес объекта-аналога	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Состав прав на земельный участок	Преобладающий тип застройки земельного участка	Характеристика состояния объектов недвижимости	Наличие коммуникаций	Удаленность от ближайшего города - областного центра	Удаленность от МКАД	Наличие водоема	Индекс
	Вес		5%	10%	45%	10%	10%	10%	10%	100%
1	Брянская область, Брасовский район, пос. Локоть, ул. Липовая аллея, д. 2 б	3 553	0,03	0,10	0,30	0,10	0,07	0,03	0,07	0,68
2	Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Новые Омутини	3 357	0,05	0,10	0,15	0,10	0,07	0,10	0,03	0,60
3	Владимирская область, Александровский район, дер. Недюревка	2 225	0,05	0,05	0,15	0,10	0,03	0,10	0,03	0,52
4	Тульская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка	3 524	0,05	0,10	0,30	0,03	0,07	0,10	0,03	0,68
5	Орловская область, Мценский район, д. М. Думчино, ул. Центральная, 30 и 32	1 603	0,05	0,05	0,15	0,10	0,10	0,05	0,10	0,60
6	Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	1 316	0,03	0,10	0,15	0,07	0,07	0,05	0,07	0,53
7	Тульская область, Узловский район, с. Люторичи	6 036	0,03	0,10	0,30	0,10	0,10	0,08	0,10	0,80
8	Тульская область, Веневский район, д. Анишино	10 627	0,03	0,10	0,45	0,10	0,10	0,08	0,10	0,95
9	Тульская область, Тепло-Огаревский район, село Волчья Дубрава	10 370	0,05	0,10	0,45	0,10	0,07	0,08	0,07	0,91
10	Липецкая область, Данковский район, с. Требунки, пер. Школьный, д. 1	3 151	0,05	0,10	0,30	0,07	0,07	0,05	0,07	0,70
11	Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун	6 720	0,03	0,10	0,45	0,10	0,03	0,03	0,10	0,83
О.О.	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	?	0,03	0,10	0,30	0,07	0,10	0,03	0,07	0,68

17.2.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для определения рыночной стоимости комплекса имущества была построена зависимость цены объектов-аналогов от суммарного коэффициента качества (рис. 20).

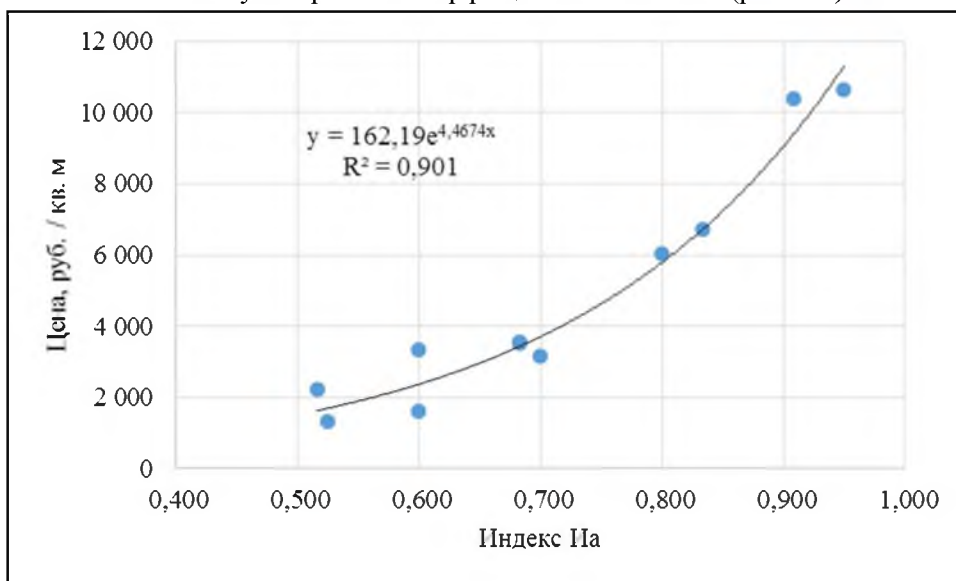


Рис. 20 Зависимость цены от суммарного коэффициента качества объекта

R^2 экспоненциальной функции составляет 0,901, что свидетельствует о высокой степени достоверности выявленной зависимости. Следовательно, можно применить экспоненциальное уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «РОСТ», возвращающую значения в соответствии с экспоненциальным трендом.

Табл. 42. Расчет удельного показателя рыночной стоимости комплекса недвижимости с применением функции экспоненциальной зависимости

№ п/п	Адрес объекта-аналога	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Индекс Иа
1	Брянская область, Брасовский район, пос. Локоть, ул. Липовая аллея, д. 2 б	3 553	0,683
2	Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Новые Омутини	3 357	0,600
3	Владимирская область, Александровский район, дер. Недоревка	2 225	0,517
4	Тульская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка	3 524	0,683
5	Орловская область, Мценский район, д. М. Думчино, ул. Центральная, 30 и 32	1 603	0,600
6	Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино	1 316	0,525
7	Тульская область, Узловский район, с. Люторичи	6 036	0,800
8	Тульская область, Веневский район, д. Анипино	10 627	0,950
9	Тульская область, Тепло-Огаревский район, село Волчья Дубрава	10 370	0,908
10	Липецкая область, Данковский район, с. Требушки, пер. Школьный, д. 1	3 151	0,700
11	Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун	6 720	0,833
О.О.	Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»	3 434	0,683

В результате расчетов был определен удельный показатель стоимости комплекса имущества, который составил **3 434 руб. / кв. м**, включая НДС.

В соответствии с п.п. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, с 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС. Соответственно, для целей расчета стоимости оцениваемого имущественного комплекса необходимо провести корректировку на НДС в отношении улучшений земельного участка (сделки с земельными участками НДС не облагаются).

Табл. 43. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение
Удельного показателя стоимости имущественного комплекса, расчетное значение, руб. / кв. м	3 434
Площадь улучшений, кв. м	4 867,20
Стоимость имущественного комплекса, расчетное значение, включая НДС, руб.	16 713 965
Стоимость земельного участка, расчетное значение, руб. (НДС не облагается)	2 055 593
Стоимость улучшений в составе имущественного комплекса, за вычетом стоимости земельного участка, расчетное значение, включая НДС, руб.	14 658 372
Стоимость улучшений в составе имущественного комплекса, за вычетом стоимости земельного участка, расчетное значение, не включая НДС, руб.	12 422 349
Стоимость имущественного комплекса, расчетное значение, не включая НДС, руб.	14 477 942

Таким образом,

стоимость объектов недвижимого имущества в составе Объекта оценки – имущества ФГУП «111 военный завод Минобороны России», расположенного по адресу: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка», определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается), по состоянию на 21 января 2015 года составляет 14 477 942 рубля.

18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик объекта недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке.

В соответствии с разделом VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В данном разделе отчета Оценщиком сведены все данные, полученные в ходе проведения оценки, и принято окончательное решение о рыночной стоимости оцениваемого Объекта.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и в мире принципам и стандартам оценки в современных рыночных условиях;
2. Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ;
3. Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя / арендатора и / или продавца / арендодателя, прочие реалии спроса / предложения;
4. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
5. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта оценки, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и т.д.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость Объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует совокупности характеристик оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитывалась с использованием сравнительного и затратного подходов к оценке (доходный подход не применялся, см. раздел 14.4.2 Отчета). Качество и достоверность использованной информации, степень детализации расчетов, достоверность полученных результатов, как и сами результаты оценки, для разных подходов достаточно близки. Разброс значений между сравнительным и затратным подходами составляет 2%.

В основе расчета сравнительным подходом лежит информация из открытых источников о ценах предложения. Рынок купли-продажи земельных участков с объектами рекреационного назначения в регионе расположения Объекта оценки недостаточно активен, предложений о продаже объектов, наиболее сопоставимых по основным ценообразующим факторам с Объектом оценки, ограниченное количество.

В силу отсутствия прямых объектов сравнения, возникает необходимость применения корректировок на основные ценообразующие факторы, что несколько снижает точность расчетов сравнительным подходом.

К недостаткам затратного подхода можно отнести возможность неточного определения прибыли предпринимателя и всех видов износа и устареваний. Эта неточность может внести значительную погрешность в расчеты.

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также незначительное расхождение результатов оценки между затратным и сравнительным подходами, при согласовании полученных результатов оценки сравнительный и затратный подходы приняты равнозначными (весовые коэффициенты по 0,5). В качестве согласованного значения стоимости объекта принимается средневзвешенное значение, полученное с учетом этих двух подходов.

Табл. 44. Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов

Подход	Стоимость с НДС, руб.	Вес	Вклад в стоимость, руб.
Затратный подход	14 518 572	50%	7 259 286
Сравнительный подход	14 477 942	50%	7 238 971
Доходный подход	Не использовался	-	
Рыночная стоимость Объекта оценки, расчетное значение, руб.		100%	14 498 257
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.			14 500 000

По данным вторичного рынка объектов рекреационного назначения, диапазон цен предложений составляет 1 500 – 12 000 руб. / кв. м улучшений, или 50-1 500 руб. / кв. м земельного участка. Анализ информации по сделкам с различными объектами рекреационного назначения позволяет сделать вывод о диапазоне ценовых показателей земельных участков с объектами рекреационного назначения: от 75,86 до 553,48 руб. / кв. м земельного участка (см. раздел 12.3).

Полученное значение рыночной стоимости Объекта оценки составило 2 979 руб. / кв. м улучшений, или 307 руб. / кв. м земельного участка, что соответствует вышеуказанным диапазонам.

В соответствии с разделом VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 8 Задания на оценку, итоговый результат оценки рыночной стоимости Объекта оценки представлен в виде единой величины рыночной стоимости объекта оценки, выраженной в рублях Российской Федерации, с учетом и без учета НДС, с указанием, в том числе, стоимости каждого объекта недвижимого и движимого имущества в составе объекта оценки. С учетом требования п. 8 Задания на оценку, Оценщик не должен приводить в рамках настоящего Отчета свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки (см. раздел 10.2 «Специальные допущения»).

В соответствии с п.п. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, с 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

Таким образом,

**Рыночная стоимость Объекта оценки – имущества
ФГУП «111 военный завод Минобороны России», расположенного по адресу:
Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка»,
по состоянию на 21 января 2015 года, составляет
14 500 000 (Четырнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей,
в том числе:**


№ п/п	Наименование основного средства	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 47 255 кв. м, кадастровый номер 32:08:0340193:17 (право аренды)	2 055 593
	Вид (группа) ОС: Здания	
2	Дом деревянный финский, инв.№8909	132 737
3	Дом деревянный финский, инв.№8910	135 379
4	Дом для персонала, инв.№8913	120 209
5	Душевая-прачечная, инв.№8906	273 473
6	Здание котельной, инв.№8907	417 472
7	Изолятор (санчасть), инв.№8904	401 981
8	Клуб-столовая, инв.№8903	3 681 142

№ п/п	Наименование основного средства	Рыночная стоимость, руб.
9	Корпус №4 с верандой (кирпичный), инв.№8912	1 145 569
10	Овощехранилище, инв.№8917	4 874
11	Сборный дом (деревянный каркас), инв.№8911	29 444
12	Склад материальных ценностей, инв.№8905	37 591
13	Спальный корпус №1 (А), инв.№8900	1 635 451
14	Спальный корпус №2 (Б), инв.№8901	1 633 943
15	Спальный корпус №3 (В), инв.№8902	1 639 219
	Вид (группа) ОС: Передаточные устройства	
16	Сети водопровода, инв.№9032	145 537
17	Сети канализации, инв.№9033	259 406
18	Сети электропередач, инв.№9036	8 414
19	Теплосети, инв.№9035	218 143
	Вид (группа) ОС: Производств. и хозяйств. инвентарь	
20	Сковорода, инв.№9182	-
21	Шкаф жарочный электрический, инв.№9177	-
	Вид (группа) ОС: Сооружения	
22	Водонапорная башня металлическая, инв.№8972	75 164
23	Забор, инв.№8993	65 187
24	Канализационная насосная станция, инв.№8970	175 605
25	Колодец, инв.№8977	4 989
26	Ледник, инв.№8978	1 787
27	Насосная станция, инв.№8971	34 292
28	Сарай, инв.№8916	5 204
29	Сарай тесовой, инв.№8915	5 187
30	Скульптура из мраморной крошки, инв.№8982	5 923
31	Трансформаторная подстанция, инв.№8973	114 369
32	Туалет кирпичный, инв.№8976	36 717
	Итого	14 500 000

19. ПРИЛОЖЕНИЯ

19.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ»

 СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 13180B40W2753 INSURANCE POLICY			
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 194044, Санкт-Петербург, ул. Смольякова, д.12, корп.2			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор, но обязательствам, возникающим вследствие причинения имущественного вреда Выгодоприобретателям.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором страхования): установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт установления обязанности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор, возместить имущественный вред, причиненный Выгодоприобретателям вследствие действий (бездействия) оценщика, который состоит с юридическим лицом (Страхователем) в трудовых отношениях, повлекших нарушение им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда.			
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Лимит ответственности по одному страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховой тариф <i>(в % от страховой суммы)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей	0,226%	67 800 (Шестьдесят семь тысяч восемьсот) рублей
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2014г.	по «31» декабря 2017 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 5.1.2-5.1.4 Договора страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису. Иные условия страхования изложены в Договоре страхования.			
Настоящий Страховой полис удостоверяет факт заключения Договора № 13180B40W2753 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 16.09.2013г. (также именуемый в настоящем Страховом полисе Договор страхования) на основании Правил № 114 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «20» декабря 2006г. Страхового			

открытого акционерного общества «ВСК» (также по тексту Правила страхования) и Заявления на страхование Страхователя.

СТРАХОВЩИК:

Страховое открытое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Санкт-Петербургский филиал

197198, Санкт - Петербург, Малый пр., П.С., д.3

От имени Страховщика:



Дубенев Д.Н./

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи 16/09/2013г.

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В НП СРО «СПО» ОЦЕНЩИКА РОДИНА В.А.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА РОДИНА В.А.



ООО «ВСК», ул. Островная, д. 4, г. Москва, 121552
 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru, www.vsk.ru
 ИНН 7710026574, лицензия ФССН С № 0621 77

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

СТРАХОВОЙ 14180В4011937 ПОЛИС

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ 22.05.2014Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/1 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 11.03.2014 Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Родин Вадим Алексеевич		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховой тариф <i>(в % от страховой суммы)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
5 000 000 (Пять миллионов) рублей	0,18 %	9 000,00 (Девять тысячи) руб.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		
X безналичным платежом X единовременно в срок до 10.06.2014г.		
Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:	с «01» июня 2014 г. по «31» мая 2015г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 час. 00 мин. «01» июня 2014 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса прекращается, и никакие выплаты по нему не производятся в случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, установленные настоящим Страховым полисом, с 00 часов 00 минут дня, следующего за просроченным днем уплаты страховой премии, если Сторонами не заключено письменное дополнительное соглашение в части изменения порядка уплаты страховой премии.	
Особые условия страхования:		
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда), могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и неоговоренные в настоящем Страховом полисе, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/1 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, от 11.03.2014г. СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН И ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое открытое акционерное общество
«ВСК»

Страховое открытое акционерное общество «ВСК»

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

Санкт-Петербургский филиал СОАО «ВСК»
ИНН 771 002 6574 КПП 783502001
Юр.адрес: 197198 , г. Санкт-Петербург П.С., Малый
пр., д.3

Почтовый адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, П.С.,
Малый пр., д.3

тел.: (812) 325-14-15, факс: (812) 325-14-16

р/с 40702810455020100582

к/с 30101810500000000653 «Северо-Западный банк
ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург, БИК
044 030 653 ОКПО: 31090669 ОКВЭД: 66.03
ОКТМО: 40393000

ОГРН: 1027700186062 ОКАТО: 40288565000

ОКОГУ: 49014 ОКФС: 16 ОКОПФ: 90

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ОЦЕНЩИК - Родин Вадим Алексеевич

«04» июня 1948г.

г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д.19, корп.2, кв.85

Паспорт серия серия 40 03, № 082707, кем выдан: 6
отделом милиции Калининского района Санкт-
Петербурга, когда выдан: 08.10.2002г.

От имени Страховщика:

М.П.  **Е.В.Соколова**

От имени Страхователя:

 **В.А.Родин**

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В НП СРО «СПО» ОЦЕНЩИКА СЕРГЕЕВА А.А.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА СЕРГЕЕВА А.А.



ООО «ВСК», ул. Островная, д. 4, г. Москва, 121552
 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru, www.vsk.ru
 ИНН 770026574, ОГРН/ОСН С № 0621 77

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

СТРАХОВОЙ 14180В4011938 ПОЛИС

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ 22.05.2014Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/1 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 11.03.2014 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Сергеев Александр Александрович		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, отпращиваний и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.		
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховой тариф (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
300 000,00 (Триста тысяч) рублей	1,0 %	3 000,00 (Три тысячи) руб.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		
X безвыплатным платежом X одновременно в срок до 10.07.2014г.		
Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:	с «01» июля 2014 г. по «30» июня 2015г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 час. 00 мин. «01» июля 2014 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса прекращается, и никакие выплаты по нему не производится в случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, установленные настоящим Страховым полисом, с 00 часов 00 минут дня, следующего за просроченным днем уплаты страховой премии, если Сторонами не заключено письменное дополнительное соглашение в части изменения порядка уплаты страховой премии.	
Особые условия страхования:		
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда), могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и неоговоренные в настоящем Страховом полисе, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, от 11.03.2014г. СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН И ОДНУ ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое открытое акционерное общество
«ВСК»
Страховое открытое акционерное общество «ВСК»

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

Санкт-Петербургский филиал ОАО «ВСК»
ИНН 771 002 6574 КПП 783502001
Юр. адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, П.С., Малева
пр., д.3
Почтовый адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, П.С.,
Малева пр., д.3
тел.: (812) 325-14-15, факс: (812) 325-14-16
р/с 40702810455020100582
к/с 30101810500000000653 «Северо-Западный банк
ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург, БИК
044 030 653 ОКПО: 31090669 ОКВЭД: 66.03
ОКТМО: 40393000
ОГРН: 1027700186062 ОКАТО: 40288565000
ОКОГУ: 49014 ОКФС: 16 ОКОПФ: 90

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ОЦЕНЩИК - Сергеев Александр Александрович

«27» мая 1979г.


г. Санкт-Петербург, ул. Сестрорецкая, д. 3, кв. 84

Паспорт серия 40 04, № 480615, кем выдан: 25 о/м
Приморского р-на г. СПб когда выдан: 08.09.2003, Код
подразделения 782-025.

От имени Страховщика:



От имени Страхователя:

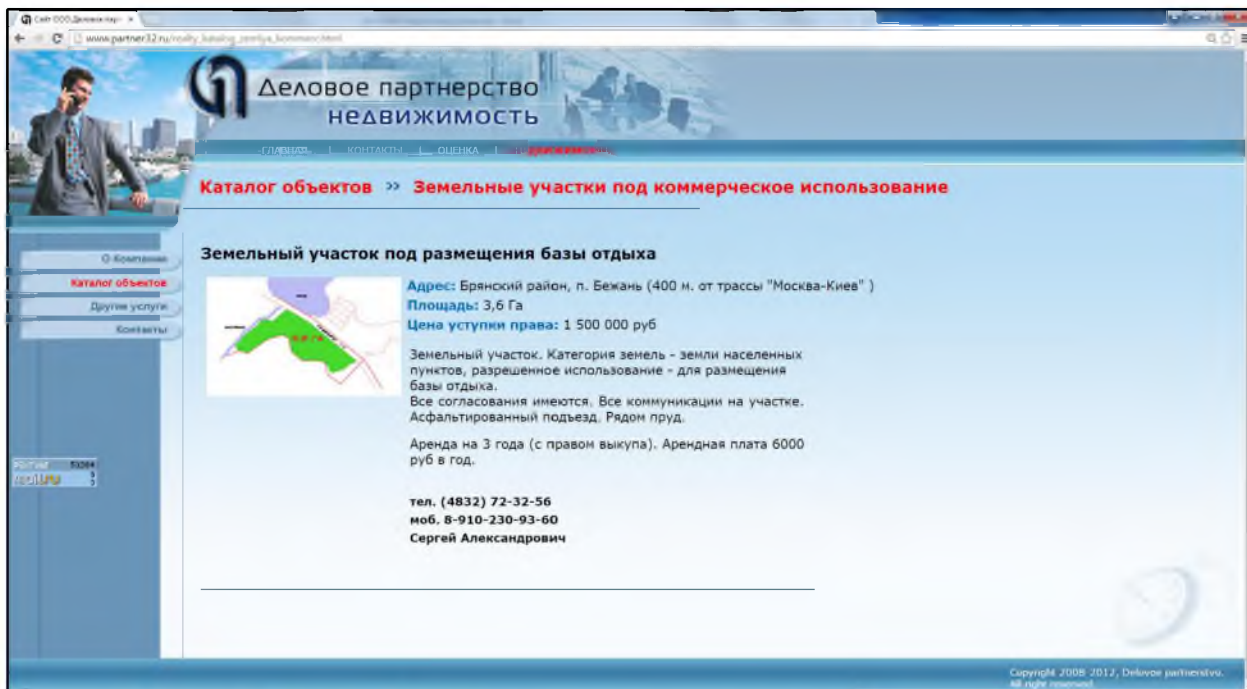
 Сергеев А.А.

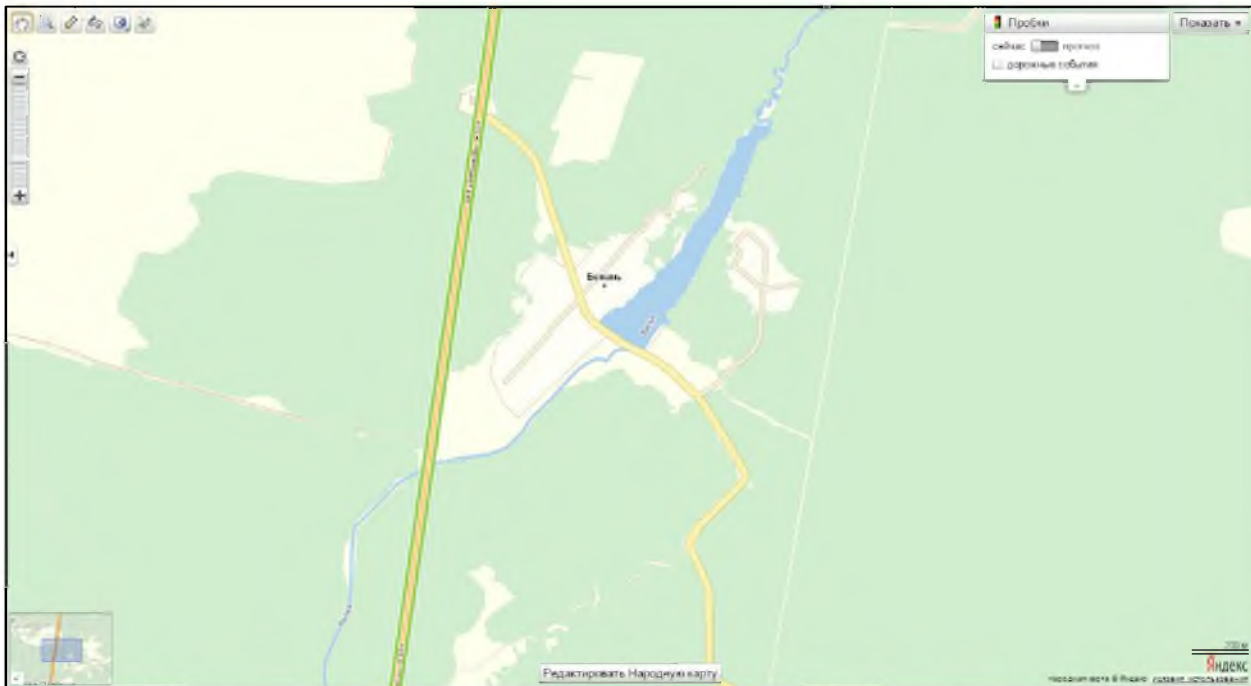
19.2. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

19.2.1. АНАЛОГИ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

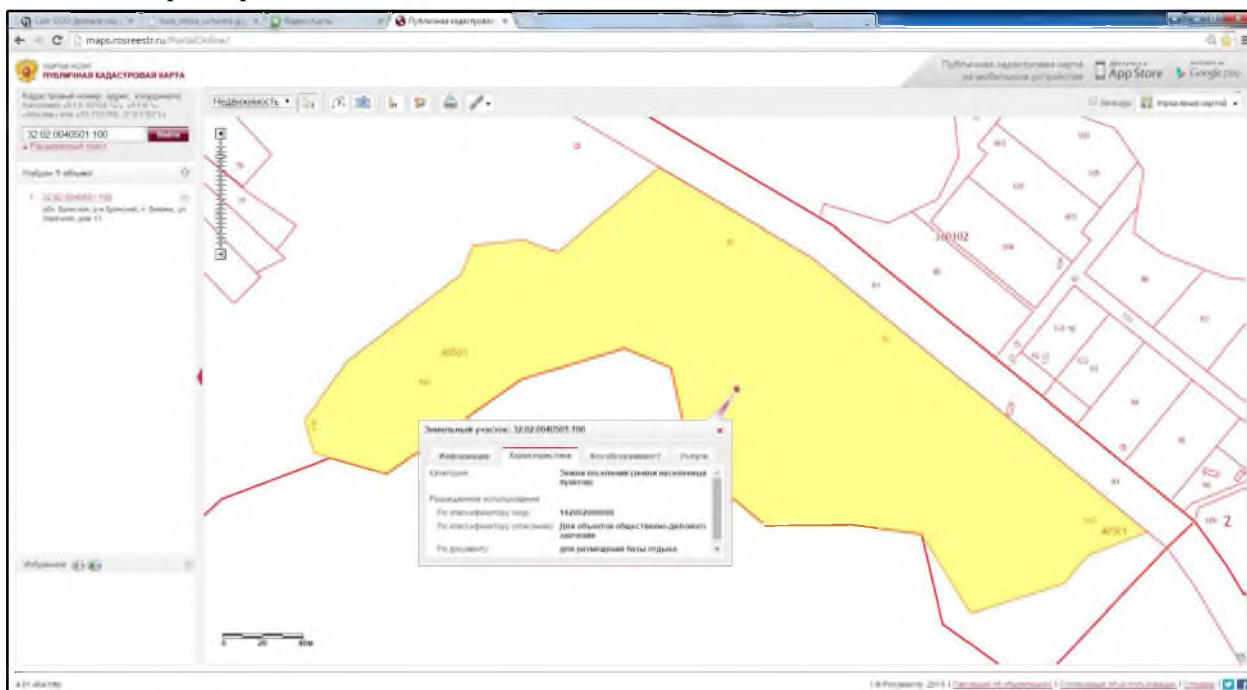
Аналог № 1

http://www.partner32.ru/realty_katalog_zemlya_kommerc.html





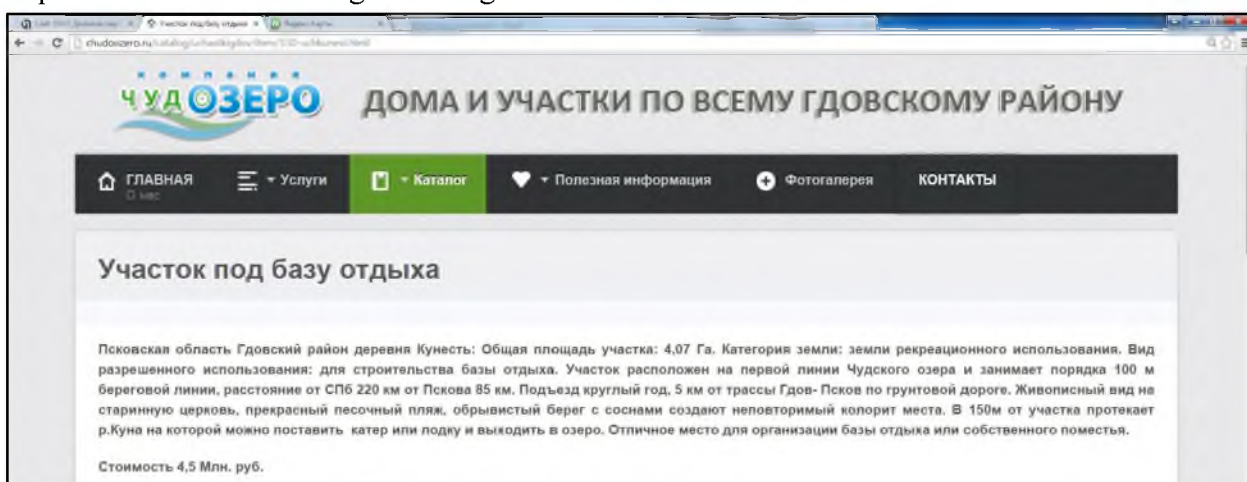
Характеристики земельного участка кадастровый номер 32:02:0040501:100 были уточнены по данным Росреестра:

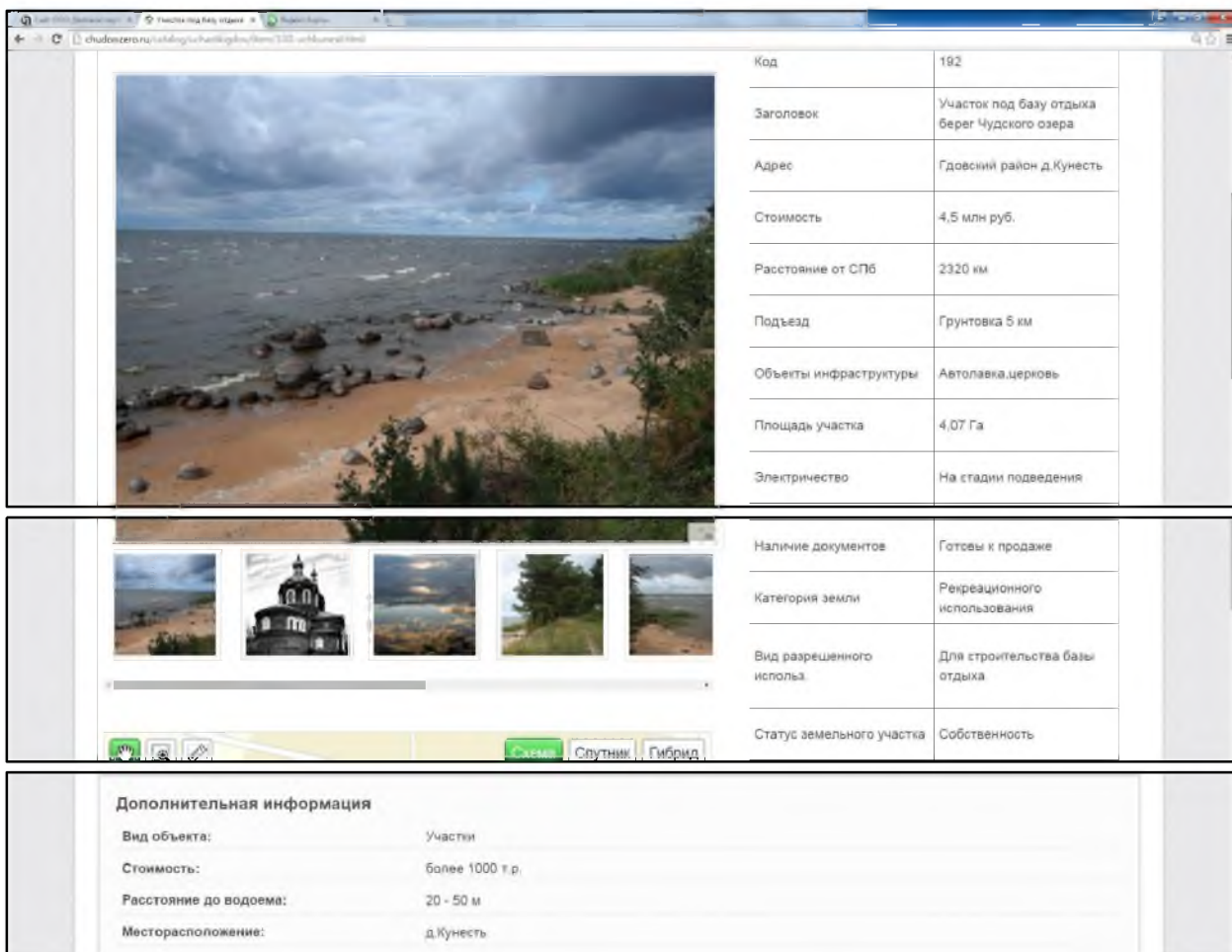


Объявление о переуступке прав аренды земельного участка кадастровый номер 32:02:0040501:100, расположенного по адресу: Брянская область, Брянский район, п. Бежань, опубликовано на дату оценки. Земельный участок расположен в 400 м от трассы «Москва-Киев», относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием – для размещения базы отдыха. Учитывая данные о земельном участке, опубликованные в открытых источниках, для целей расчета земельный участок рассматривается как обеспеченный коммуникациями по границе. Земельный участок граничит с р. Велья, через дорогу расположен пруд. Цена переуступки права аренды земельного участка на 3 года (с правом выкупа) составляет 1 500 000 руб., или 41,7 руб. / кв. м.

Аналог № 2

<http://chudoozero.ru/catalog/uchastkigdov/item/330-uchkunest.html>





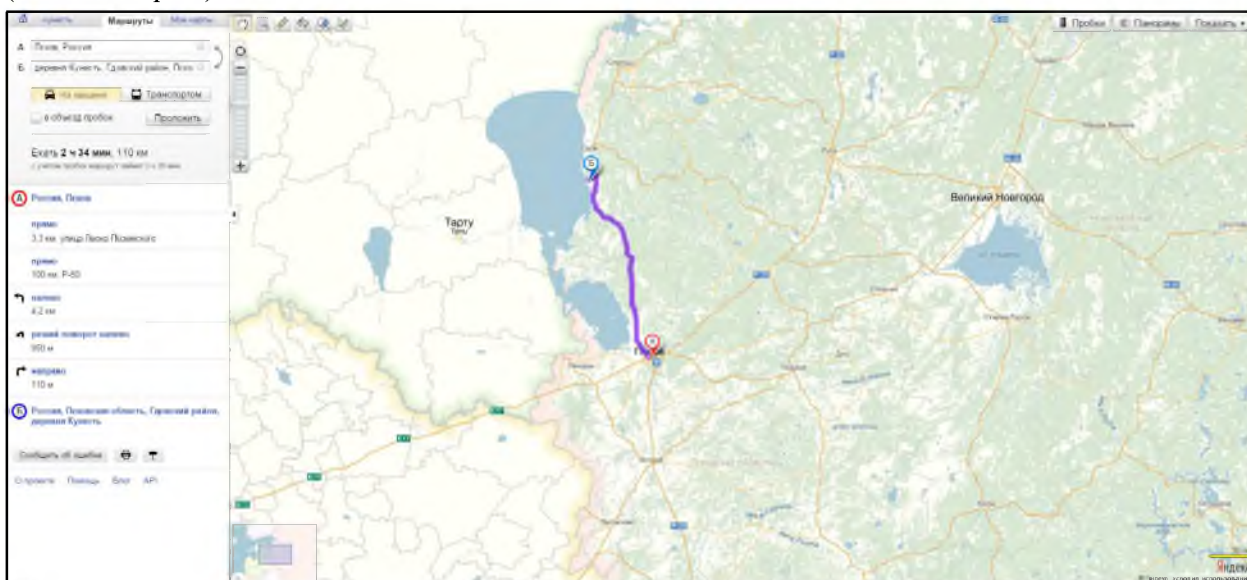
Код	192
Заголовок	Участок под базу отдыха берег Чудского озера
Адрес	Гдовский район д.Кунешть
Стоимость	4,5 млн руб.
Расстояние от СПб	2320 км
Подъезд	Грунтовка 5 км
Объекты инфраструктуры	Автолавка, церковь
Площадь участка	4,07 Га
Электричество	На стадии подведения

Наличие документов	Готовы к продаже
Категория земли	Рекреационного использования
Вид разрешенного использ.	Для строительства базы отдыха
Статус земельного участка	Собственность

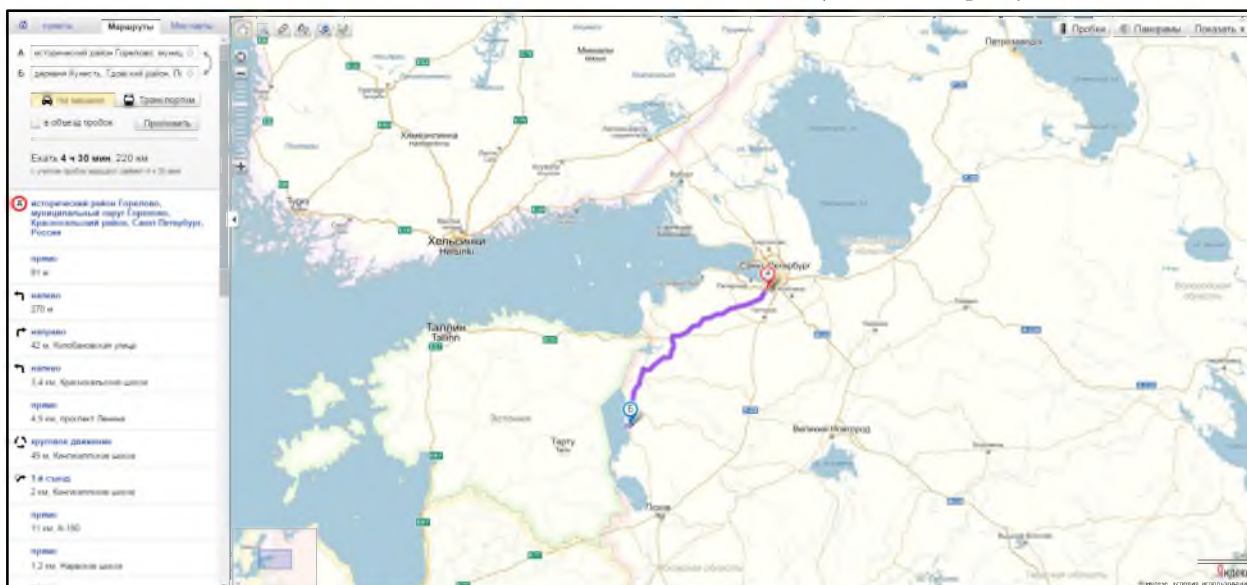
Дополнительная информация

Вид объекта:	Участки
Стоимость:	более 1000 т.р.
Расстояние до водоема:	20 - 50 м
Месторасположение:	д.Кунешть

Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Псков



Местоположение объекта-аналога относительно СПб КАД (Яндекс-карты)



Объявление о продаже земельного участка (право собственности), расположенного по адресу: Псковская область, Гдовский район, деревня Кунесть, опубликовано на дату оценки. Земельный участок относится к землям особо охраняемых территорий и объектов с разрешенным использованием – для строительства базы отдыха. Участок расположен на первой линии Чудского озера и занимает порядка 100 м береговой линии. Круглогодичный подъезд трассы Гдов-Псков по грунтовой дороге (5 км). Стоимость предложения земельного участка составляет 4 500 000 руб., или 110,6 руб. / кв. м.

Аналог № 3

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-21031750/>

1 600 000 руб.

↑ Выб. стоимость в евро. Больше!

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
125 сот., площадь
 ИЖС назначения

ИНФРАСТРУКТУРА
ЕСТЬ электричество
НЕТ водоснабжения
ЕСТЬ газ
НЕТ канализации

ИСТОРИЯ ИЗМЕНЕНИЙ ЦЕНЫ
 30 июня 2013 **300 000 руб.** → **1 300 000 руб.**

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 Реализатор: **Дмитрий Баскович**
 Компания: **Эксклюзивные земли**
 Реализовано: **18.12.2014**

Оставьте, что нашли объявление на Двер.ру

+7 (910) 705-04-04
+7 (903) 636-52-00
+7 (964) 149-95-60

Контроль качества объявлений



<http://www.roszem.ru/land/230664.html>

Продам земельный участок

Участок в районе городского округа МЕТ: Площадь: Юга с развитыми лесами: Район: полевая дачная застройка, м-н
 1 сотка **26 000 руб.** 1 сотка **2 800 руб.** 1 сотка **32 500 руб.**

Участок Пополнить Реклама

Продам земельный участок 125.0 соток в Слободе с., Хвастовичском районе, Калужской области

Населенный пункт: Калужская обл., 500 м от города, Слободы Парк
 Земельный участок: 125.0 сот.

Площадь	Цена	Цена за сотку
125.00 сот.	3 500 000 руб.	28 000 руб.
10 сот.	260 000 руб.	26 000 руб.
10 сот.	325 000 руб.	32 500 руб.

Контакты
 8-910-705-04-04
 Дмитрий

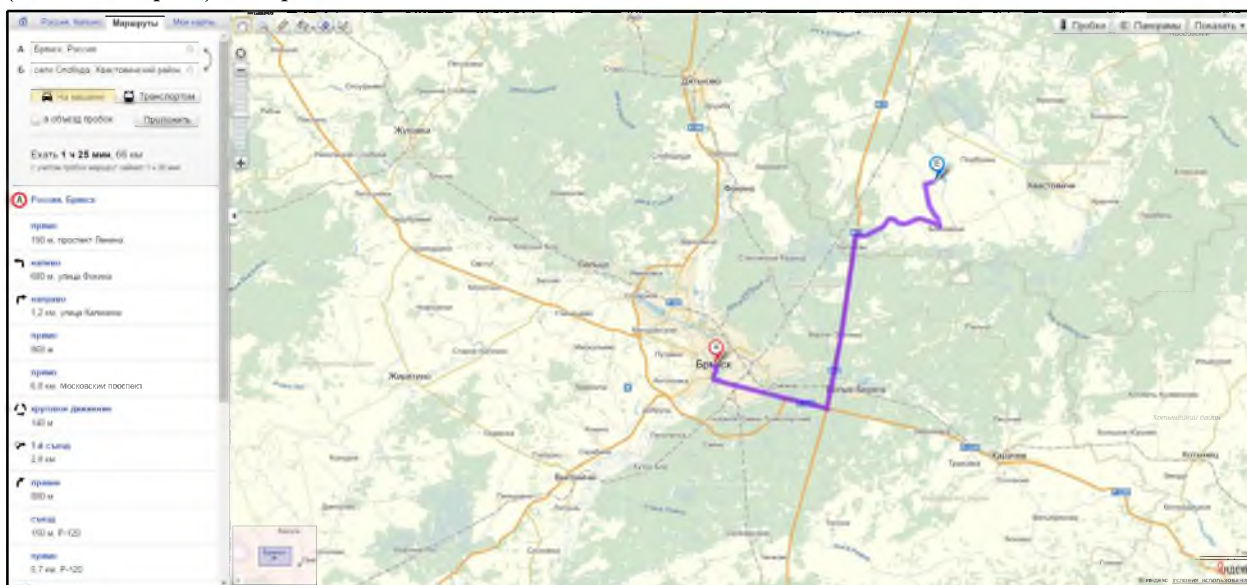
Участок
 Категория земель: Земля населенных пунктов
 Вид разрешенного использования: строительство объектов
 Вид права: собственность
 Транспортная доступность: наличие автодороги
 Канализация: нет, канализация

Оставить отзыв

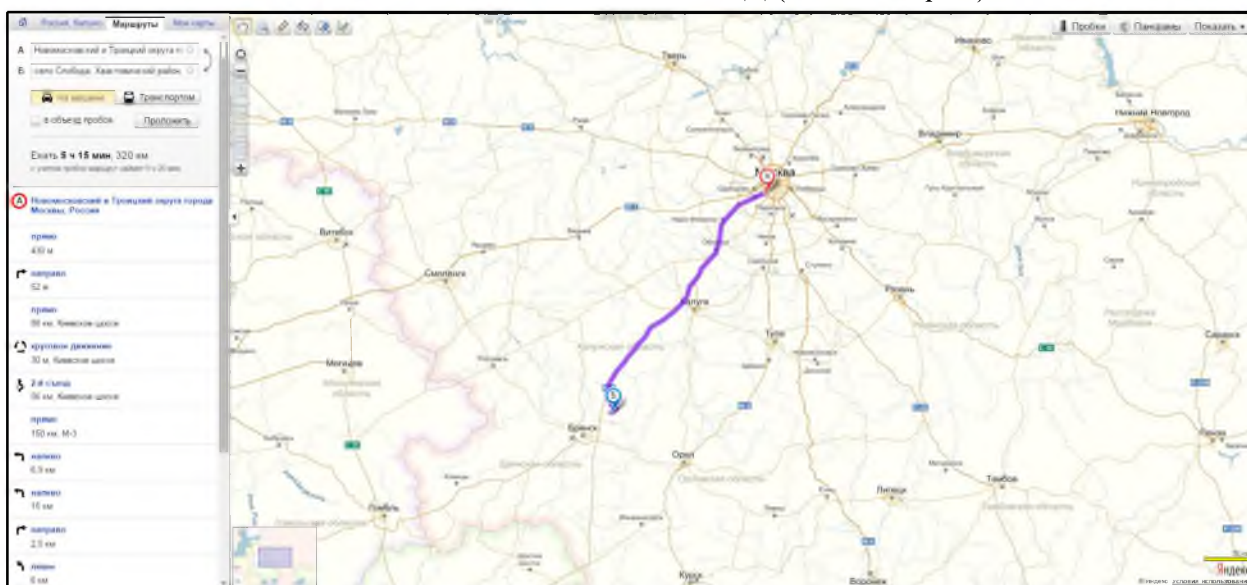
Реклама
 Родные Земли
 Продать участок в Московской области
 Более 40 поселков
 от 15 000 руб. сотка
 По всем направлениям

Земельные участки в Сосново
 АКТИВ: 105 000 р. за сотку! Участки с коммунальными - БП "Сосновские озера"

Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Брянск



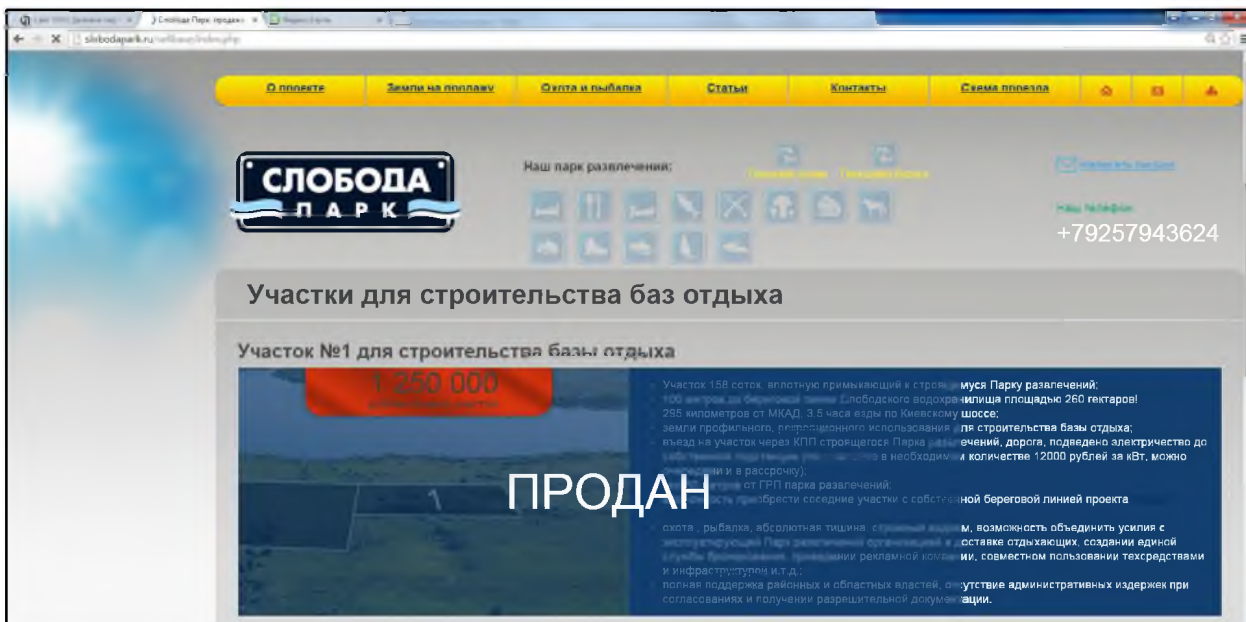
Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



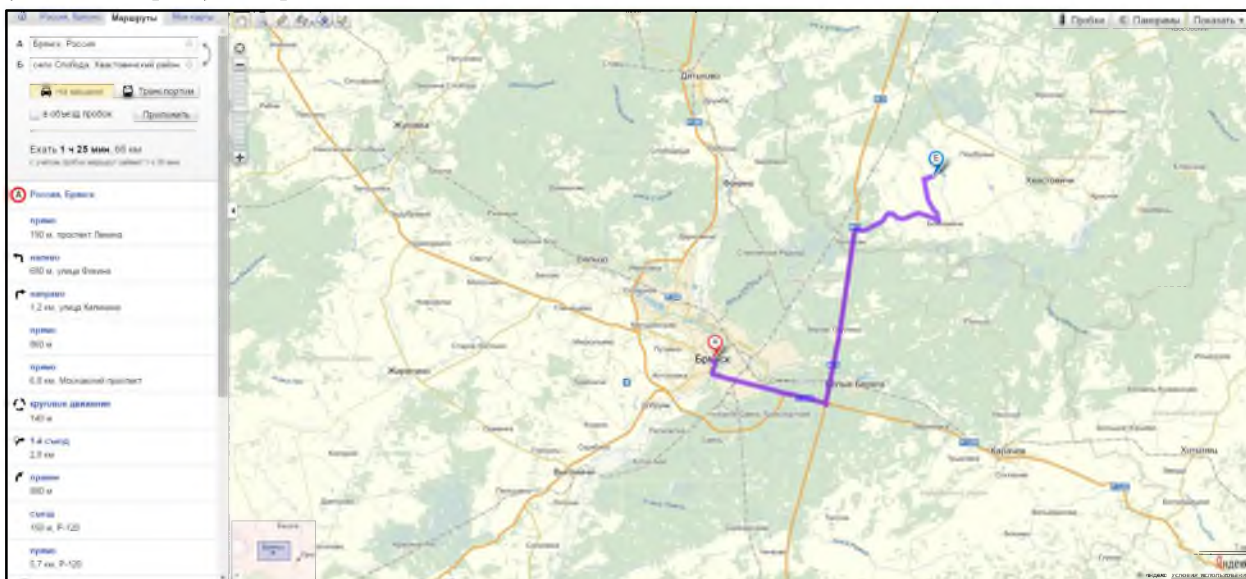
Объявление о продаже земельного участка (право собственности), расположенного по адресу: Калужская область, Хвастовичский район, с. Слобода, опубликовано на дату оценки. Земельный участок относится к землям особо охраняемых территорий и объектов с разрешенным использованием – для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Участок расположен на первой линии Слободского водохранилища. Стоимость предложения земельного участка составляет 1 300 000 руб., или 104.0 руб. / кв. м.

Аналог № 4

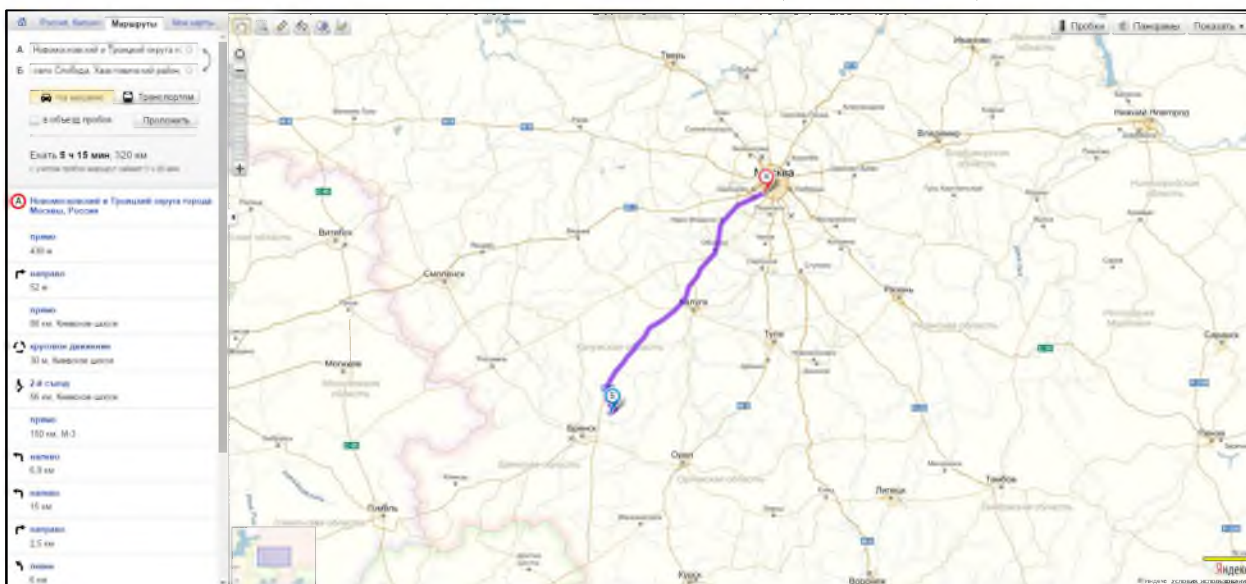
http://slobodapark.ru/sellbase/index.php



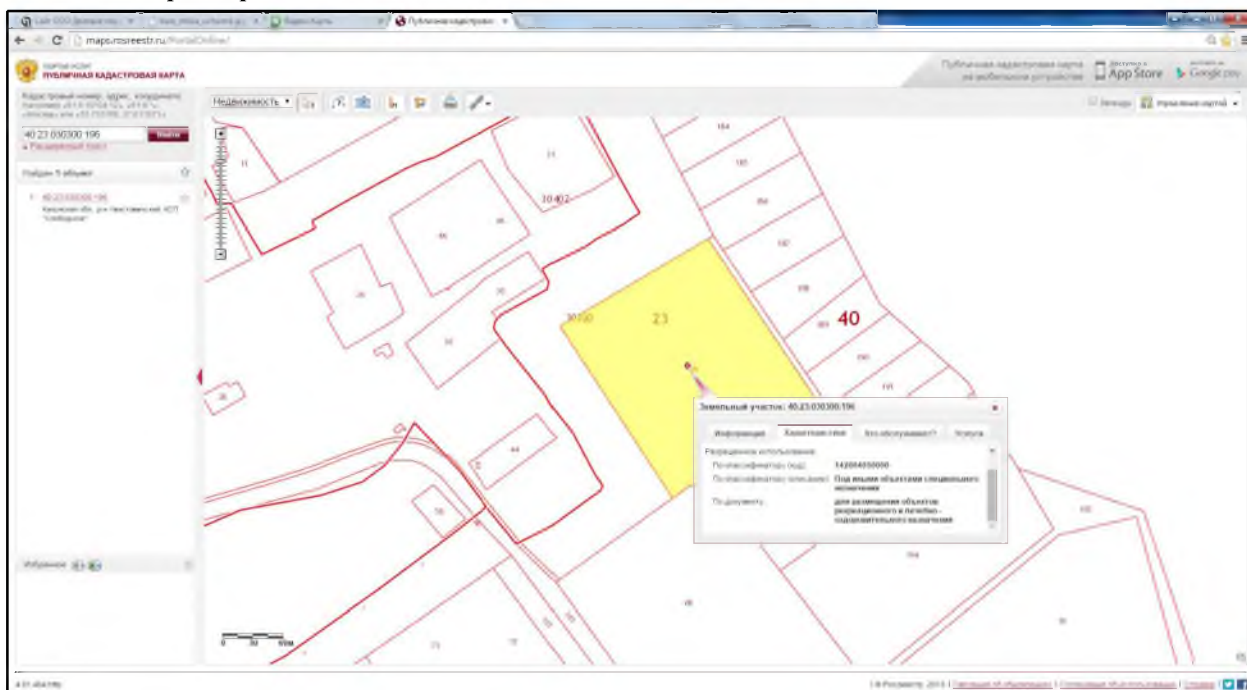
Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Брянск



Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



Характеристики земельного участка кадастровый номер 40:23:030300:196 были уточнены по данным Росреестра:



Информация о состоявшейся сделке по продаже земельного участка кадастровый номер 40:23:030300:196 (право собственности), расположенного по адресу: Калужская область, Хвостовичский район, КСП «Слободское», опубликовано на дату оценки. Земельный участок относится к землям особо охраняемых территорий и объектов с разрешенным использованием – для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Участок расположен в 100 м до береговой линии Слободского водохранилища. Стоимость продажи земельного участка составила 1 250 000 руб., или 79,1 руб. / кв. м.

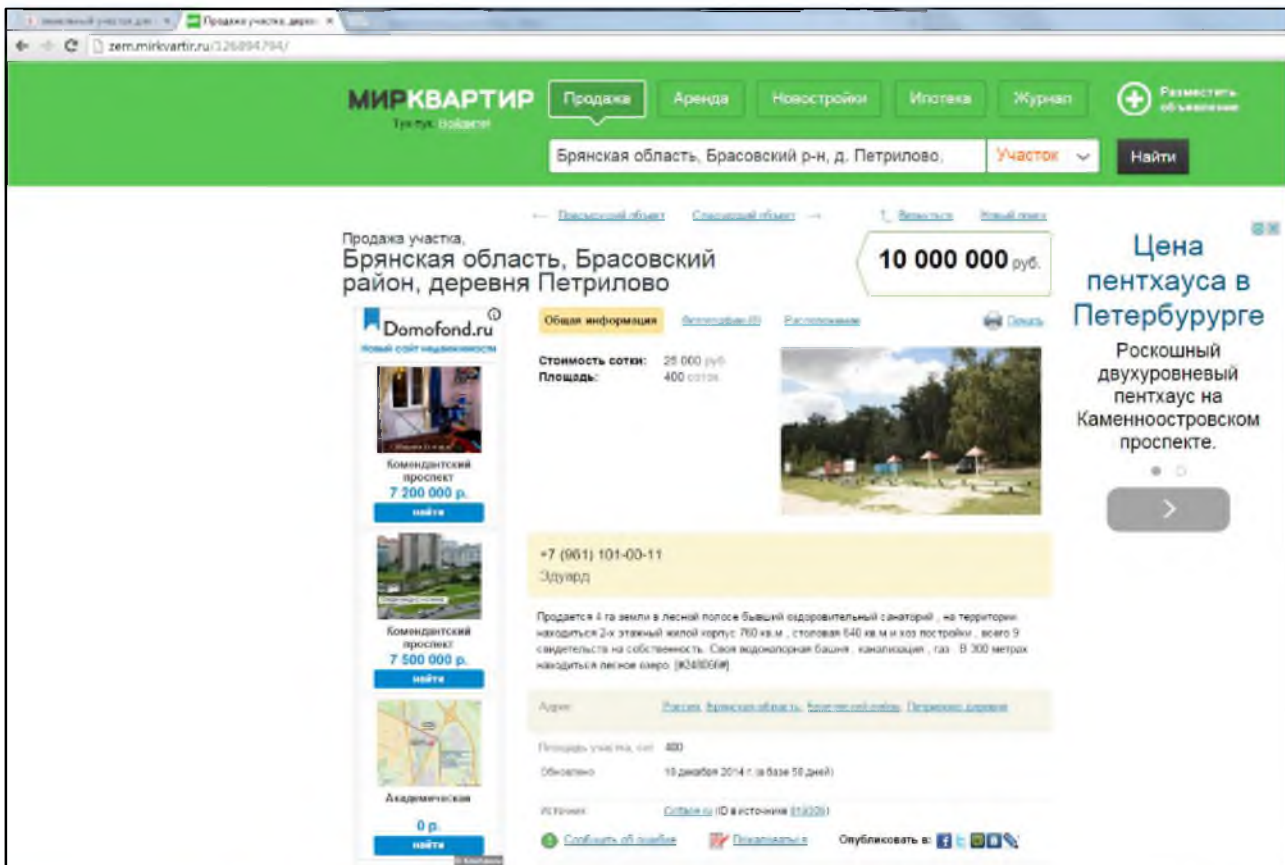
19.2.2. АНАЛОГИ ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Объекты-аналоги по продаже имущественных комплексов, предназначенных для размещения учреждений отдыха и туризма

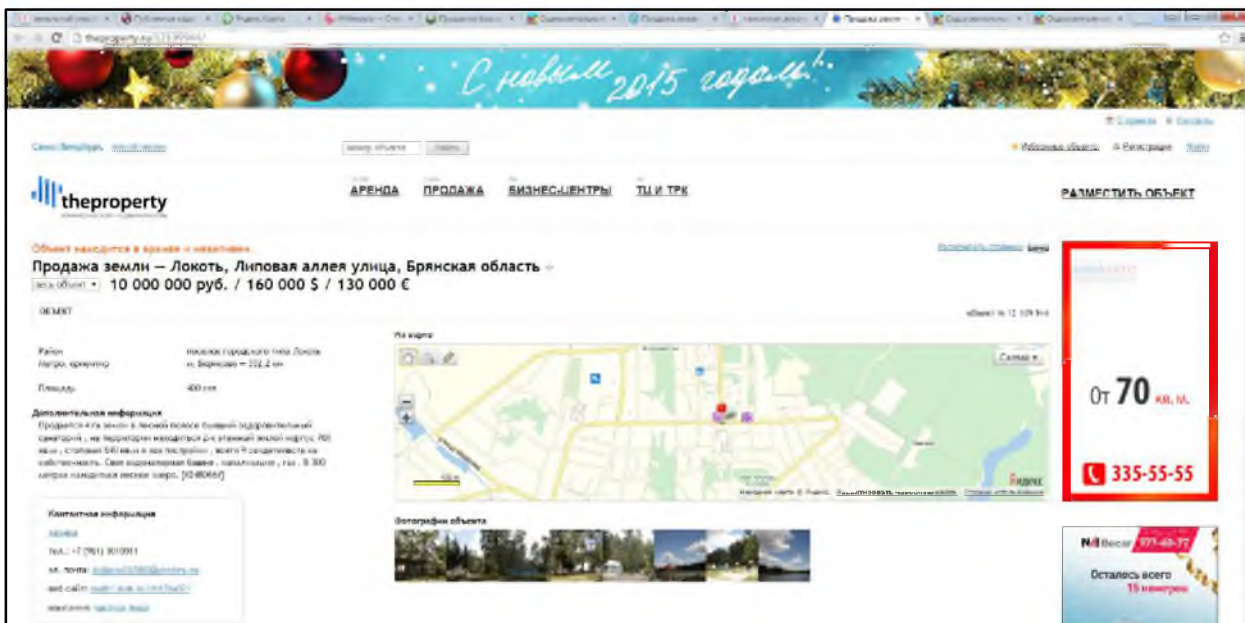
Аналог № 1

Характеристики имущественного комплекса были уточнены по данным ряда ретроспективных объявлений:

<http://zem.mirkvartir.ru/126894794/>



<http://theproperty.ru/12109944/>



<http://www.landestate.ru/?section=boardview&id=21562>

Оздоровительный пансионат. Киевское шоссе. 400 -км от МКАД. Брянская область. (объявление добавлено 07.10.2013)

Продается 4 гектара земли, 8 строений общая площадь 1900 кв. м. Газ, вода, свет телефон. Озеро. Цена 7 500 000 рублей.

Адрес: Брянская область. Поселок Локоть. Ул. Липовая аллея, Д. 2 Б

Контакты: 8-961-101-00-11

<http://realty.jcat.ru/1b67aa52/>

продается санаторий

Продается 4 га земли и лесной массив. Самый живописный санаторий, на территории находится 2-х этажный корпус, 700 кв.м., площадь 640 кв.м и бассейн. Также 8 коттеджей на общей площади 70 кв.м. Сан. инфраструктура: бассейн, тренажерный зал, 300 метров водоемный лесной массив.

Общая стоимость: 10000000 рублей
Цена за сотку: 25 000 рублей

Локоть, Липовая аллея улица
553827.00.0000

Угодья участка
400 соток

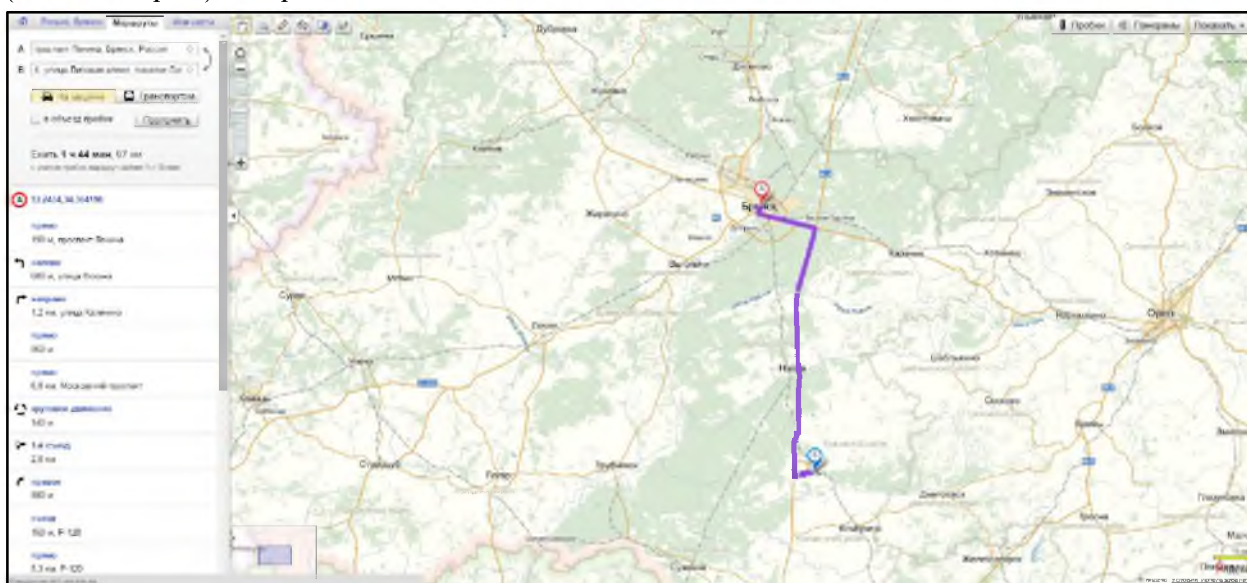
Вид права: Бесплатное пользование

Подробнее об участке

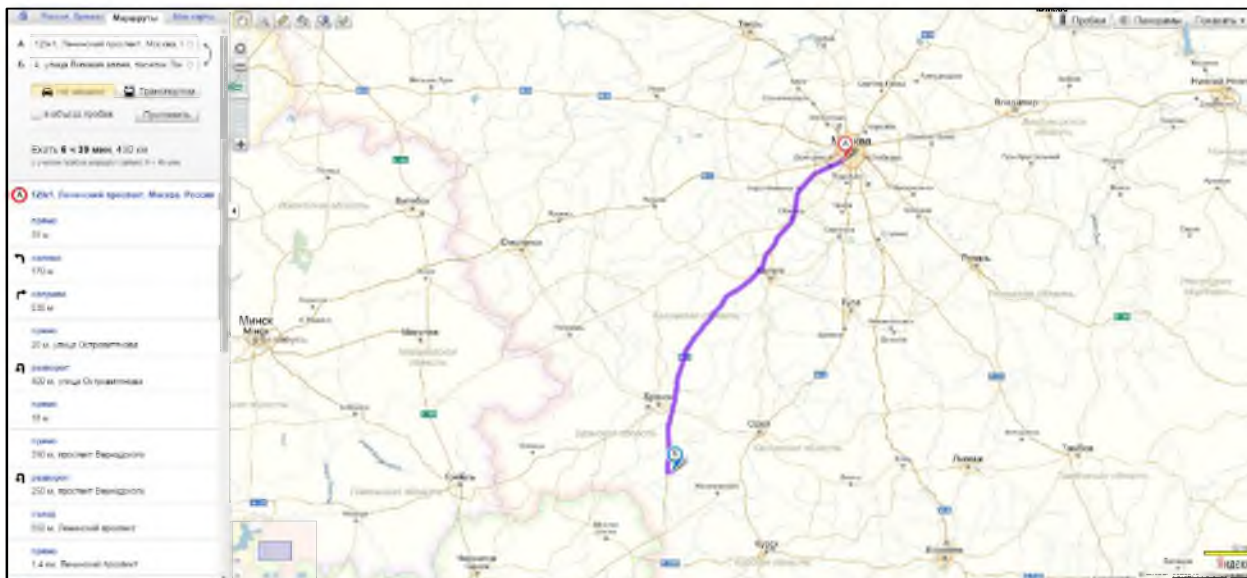
Статус участка: Ипотечный участок земли
Категория земли: Лесной фонд
Вид разрешенного использования: ИЖС

+7 (961) 101-00-11
адурд

Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Брянск



Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



Объявления о продаже бывшего оздоровительного санатория по адресу: Брянская область, Брасовский район, пос. Локоть, ул. Липовая аллея, д. 2 б, публиковались в период 2013-2014 гг. На дату проведения оценки связаться с представителем собственника не удалось. Характеристики имущественного комплекса были уточнены по данным ряда объявлений, при этом цена предложения была принята как минимальная из опубликованных предложений – 7 500 000 руб., включая НДС.

Аналог № 2

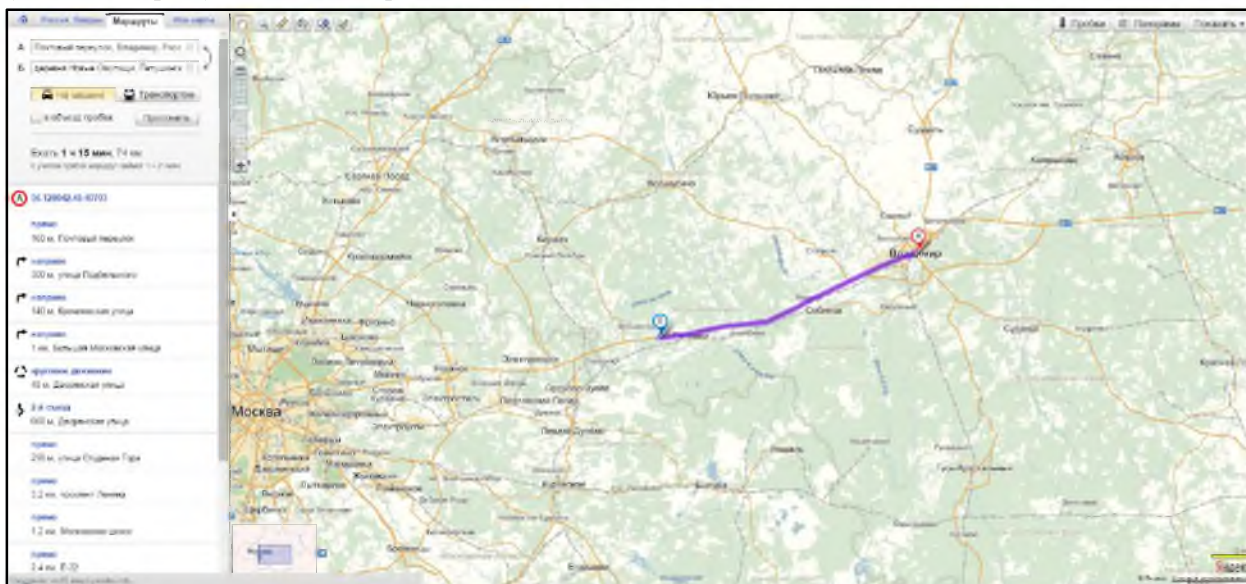
<http://www.rosreal.ru/Petushki/kommercheskaja/185205>



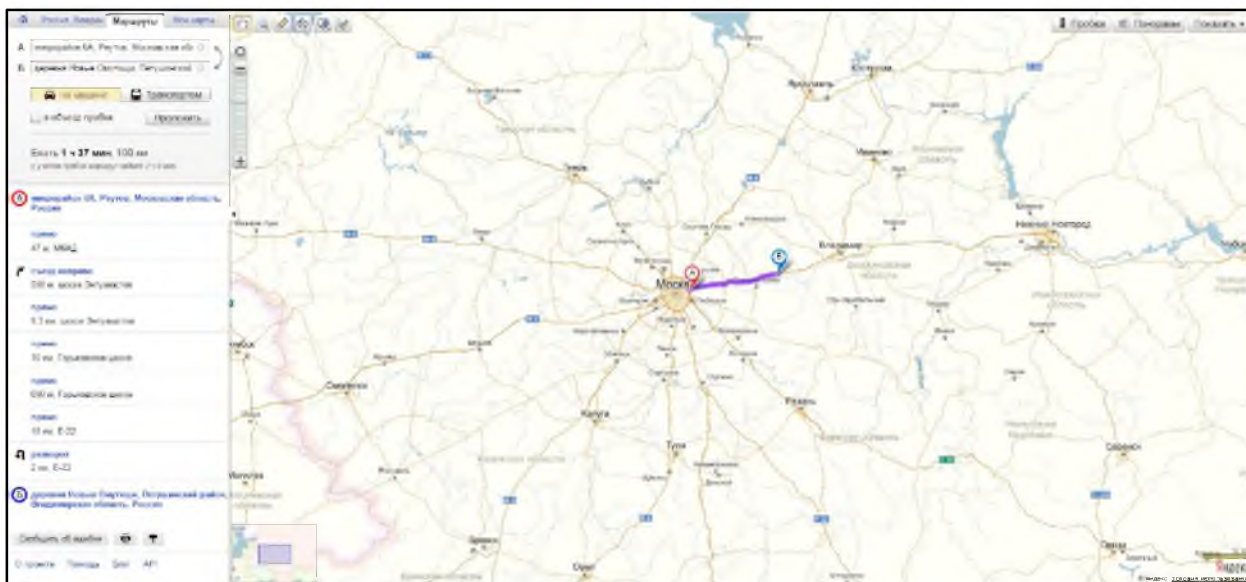
Характеристики имущественного комплекса (в том числе площадь объектов улучшений) были уточнены по данным официальной оферты ОАО «РЖД»:

http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&layer_id=4897&refererLayerId=4896&id=11178

Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Владимир



Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



Объявление о продаже объектов детского оздоровительного лагеря «Сигнал» по адресу: Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Новые Омучицы было опубликовано ОАО «РЖД» в ноябре 2014 года; по состоянию на дату оценки предложение актуально, что подтверждается его опубликованием на сайте ОАО «РЖД». Учитывая тип предложения (прямая оферта ОАО «РЖД»), цена продажи имущественного комплекса принимается без возможности торга, в размере 30 000 000 руб., включая НДС.

Аналог № 3

https://www.avito.ru/aleksandrov/kommercheskaya_nedvizhimost/dol_lesnaya_skazka_6038.8_m_492472433

Цена **11 990 000 руб.**

Агентство **ООО «РЖД» Связки с недвижимостью**
на Avito с 01 декабря 2014

Контактное лицо **Шилова Любовь Николаевна**
☎ 8 995 363-96-76 [Написать сообщение](#)

Покупателя, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Владимирская область, Александров**
Адрес **Александровский район, д. Недеревна**

У агентства 201 объявлений

21 600 руб.
68 000 руб.
Только эту неделю!
[Узнать больше](#)

Связки для Магазинов

Федора Татьяна
Общество с ограниченной ответственностью «Связки»
Посредство и продажа. По адресу: г. Владимир, ул. Блюхерская, д. 50/1.

ООО «РЖД» Связки в недвижимости
Перейти в магазин недвижимости РЖД

Продам гостиницу 6038.8 м²

Детский оздоровительный лагерь "Лесная сказка" включает в себя 50 объектов (здания и сооружения), расположен на земельном участке общей площадью 224000 кв. м. Фундамент объектов - кирпичный, стены - деревянные, кирпичные, кровля - шифер, железобетон. Электричество, водопровод, местная канализация, отопление - местная котельная. Общее физическое состояние - ветхое, необходим комплексный капитальный ремонт всех зданий и сооружений. Территория лагеря благоустроена, асфальтированные дорожки, растительные насаждения. В настоящее время оздоровительный лагерь не используется с 2004 года. Транспортная доступность - кортеша. Вид подъездных путей - автодорога. Ближайшая ж.д. станция Александров. Удаление от Ярославского шоссе 35-40 км, асфальтированная дорога удовлетворительного качества, на подъезде к лагерю от деревни Недеревна 3 км ж.б. дорожные плиты.

Номер объявления: 492472433



<http://www.rosrealt.ru/Aleksandrov/kommercheskaja/147777>

Продам Базу отдыха / туристический комплекс в Александровском районе

Кошкин > Владимирская область > Александровский район > Дачный комплекс/туристический > Продажа недвижимости > Объекты в 147777

Номер объявления: 147777
Обновлено: 15.05.2014 11:49:06

Параметры:
 База отдыха / Туристический комплекс
 Земельный участок
 Общая площадь: 4922 кв.м.

Почтовый адрес:
 Владимирская область
 Александровский район
 Александровское поселение

Правда:
 Общая стоимость: 10 950 800 руб.

Материалы:
 Контактная информация:
 8-905-363-96-70
 Продать/снять/арендовать этот объект

ООО "РЖД" продает детский оздоровительный лагерь "Лесная сказка" (46 объектов) расположенный на земельном участке площадью 224000, кадастровый номер 20-01-00 12 20-0003. Ближайшая жд. станция Александров. Удален от Ярославского шоссе 35-40 км, асфальтированная дорога удовлетворительного качества, на территории лагеря от деревни Недаровка 3 км ж. д. деревня Лесная. Основной тип застройки - каркасно-щитовые дома, основной тип застройки - сплошные корпуса в форме длинных складов (командирский, столовая, 2 многоэтажные башни). Площадки застройки - песок. Экологичность застройки - одно, двух - этажная. Территория лагеря благоустроена, асфальтированные дорожки, растительные насаждения.



ОАО «РЖД» в январе 2015 года; по состоянию на дату оценки предложение актуально, что подтверждается его опубликованием на сайте ОАО «РЖД». Учитывая тип предложения (прямая оферта ОАО «РЖД»), цена продажи имущественного комплекса принимается без возможности торга, в размере 10 950 800 руб., включая НДС.

Аналог № 4

[https://www.avito.ru/zaokskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_ozdorovitelnyy_lager_priokskie_zori_493163661](https://www.avito.ru/zaokskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_ozdorovitelnyy_lager_priokskie_zori)

The screenshot shows an Avito listing for a children's health resort. The main image is a small, single-story building with a gabled roof and a chimney, situated in a green, wooded area. The title of the listing is "Детский оздоровительный лагерь 'Приокские зори'". Below the title, there is a price tag of 21,281,078 rubles. The listing includes details such as the location (Tula region, Zaokskiy district), the area (156,000 sq. m.), and contact information for the seller, OAO RZHD. There are also several smaller images showing different parts of the facility and surrounding landscape.

Продам гостиницу 6083,3 м²

Детский оздоровительный лагерь расположен в 150 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, на расстоянии около 15 км от г. Таруса, в непосредственной близости от дер. Антоновки.

Имеется подъездная бетонная дорога в удовлетворительном состоянии.

Благоприятное экологическое состояние окружающей среды, никаких лесных/промышленных объектов вблизи лагеря отсутствуют.

Электроосвещение подведено ко всем зданиям, за исключением уборных и танцплощадки. Имеются капитальные кирпичные строения с подведенными сетями канализации, электролинии и тепла. Фундамент объектов - кирпичный (дачи), бетонный (столовая), стены - кирпичные и деревянные, кровля - железо, шифер.

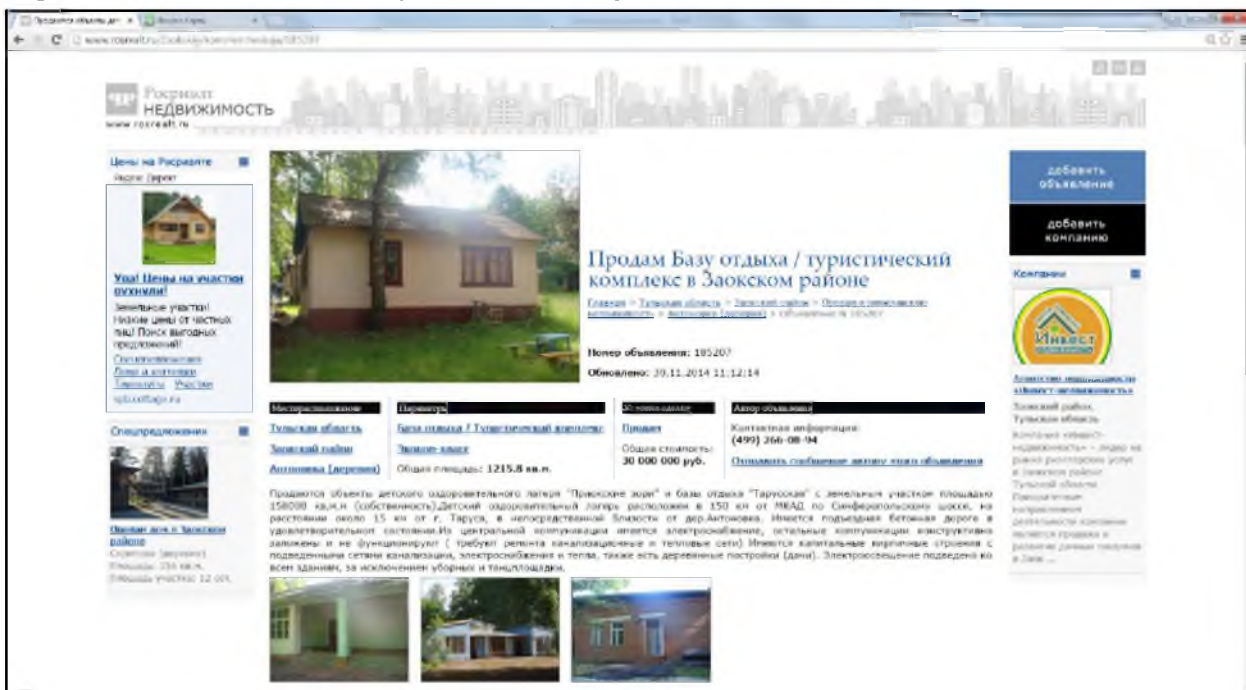
Площадь земельного участка составляет 156 000 кв. метров.

В целом, состояние удовлетворительное, требуется косметический ремонт.

Номер объявления: 493163661



http://www.rosrealt.ru/Zaokskiy/kommercheskaja/185207



Характеристики имущественного комплекса (в том числе площадь объектов улучшений) были уточнены по данным официальной оферты ОАО «РЖД»:

http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&layer_id=4897&id=3526

1-Наименование объекта недвижимого имущества: здание в составе базы отдыха «Тарусское» детский оздоровительный лагерь «Проксима» г.Таруса.

2-Адрес объекта: Тульская область, Заокский район, с/п. Станция «Заокская».

3-Наиболее полное использование: детский оздоровительный лагерь, рекреационное хозяйство.

4-Объемные показатели: площадь земельного участка 158000 кв.м.

5-Назначение объекта: детский оздоровительный лагерь, база отдыха в детском лагере.

Результаты определения рыночной стоимости объектов недвижимости:

№ инв.	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Итого стоимость по инв.	Единица измерения	Закрытый объект	Закрытый объект
Здание						
1	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	38,20	4772	121	121	121
2	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	38,20	4772	121	121	121
3	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
4	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
5	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
6	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	38,20	4772	121	121	121
7	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	38,20	4772	121	121	121
8	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	48,76	6100	121	121	121
9	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
10	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
11	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
12	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	38,20	4772	121	121	121
13	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121

Результаты определения рыночной стоимости объектов недвижимости:

№ инв.	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Итого стоимость по инв.	Единица измерения	Закрытый объект	Закрытый объект
Здание						
14	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	4,81	1987	414	414	414
15	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	26,20	3275	121	121	121
16	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
17	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
18	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
19	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
20	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	33,32	4165	121	121	121
21	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	4,81	1987	414	414	414
Итого по объектам						
14	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	100,00	12167	121	121	121

Результаты определения рыночной стоимости объектов недвижимости:

№ инв.	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Итого стоимость по инв.	Единица измерения	Закрытый объект	Закрытый объект
1	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
14	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	100,00	12167	121	121	121
Итого по объектам						
1	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158100	20000	121	121	121

Результаты определения рыночной стоимости объектов недвижимости:

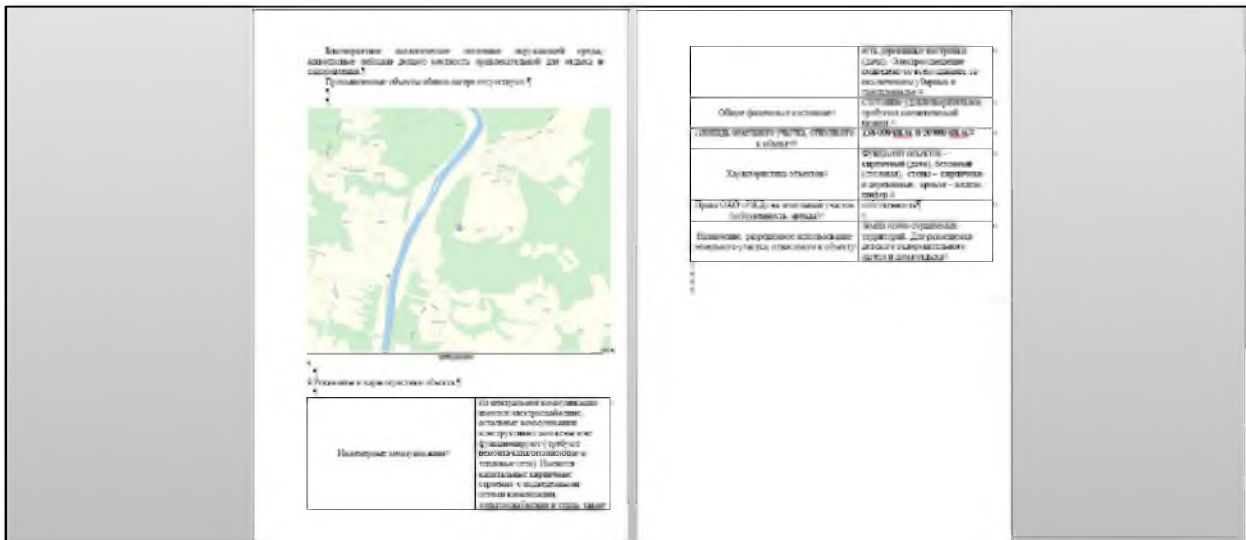
№ инв.	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Итого стоимость по инв.	Единица измерения	Закрытый объект	Закрытый объект
22	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
23	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
24	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
25	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
26	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
27	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
28	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
29	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
30	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
31	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
32	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121

Результаты определения рыночной стоимости объектов недвижимости:

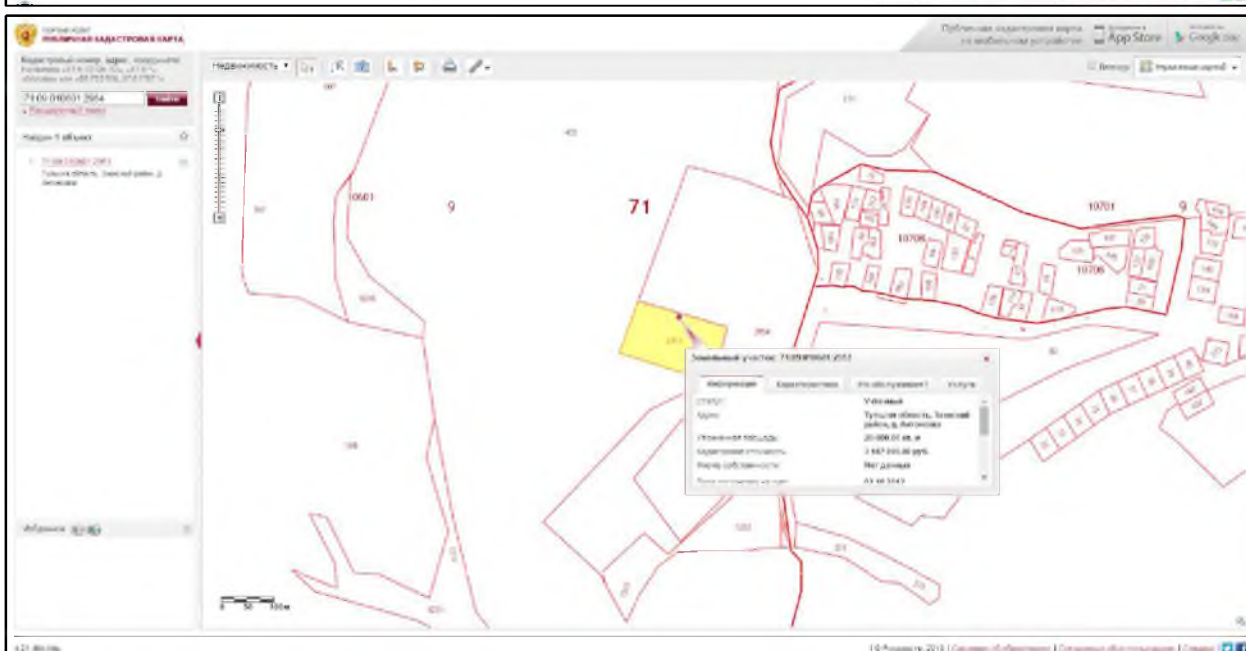
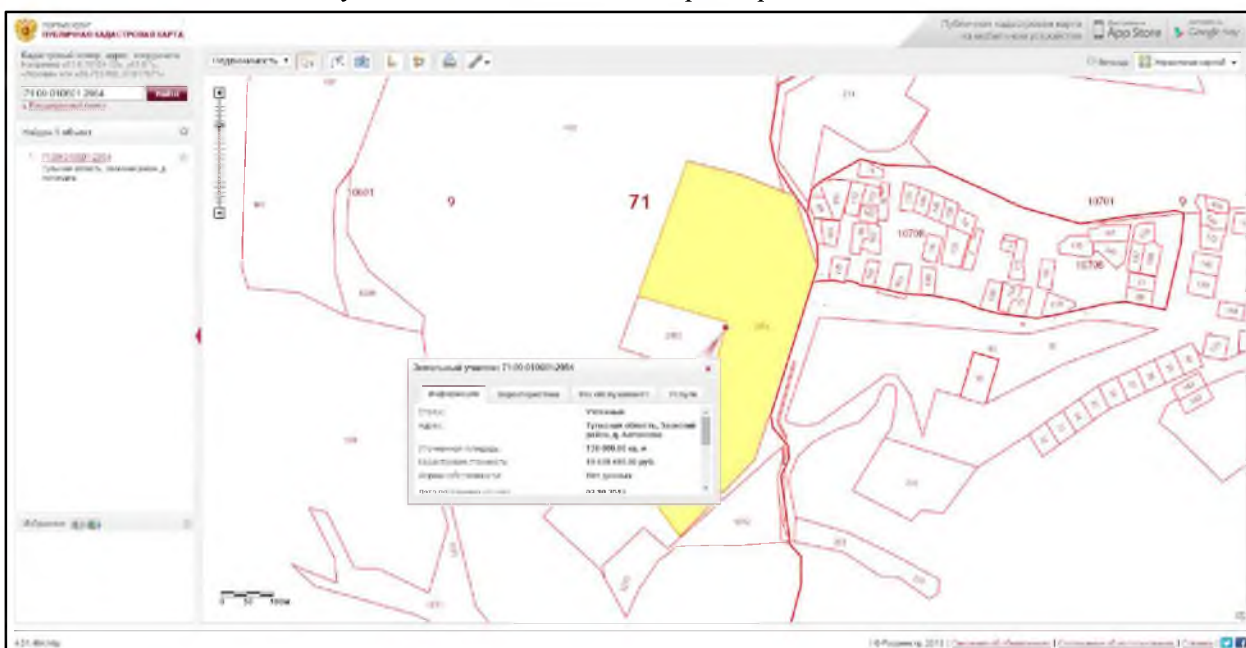
№ инв.	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Итого стоимость по инв.	Единица измерения	Закрытый объект	Закрытый объект
1	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
2	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
3	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
4	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
5	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
6	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
7	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
8	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
9	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
10	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121

Результаты определения рыночной стоимости объектов недвижимости:

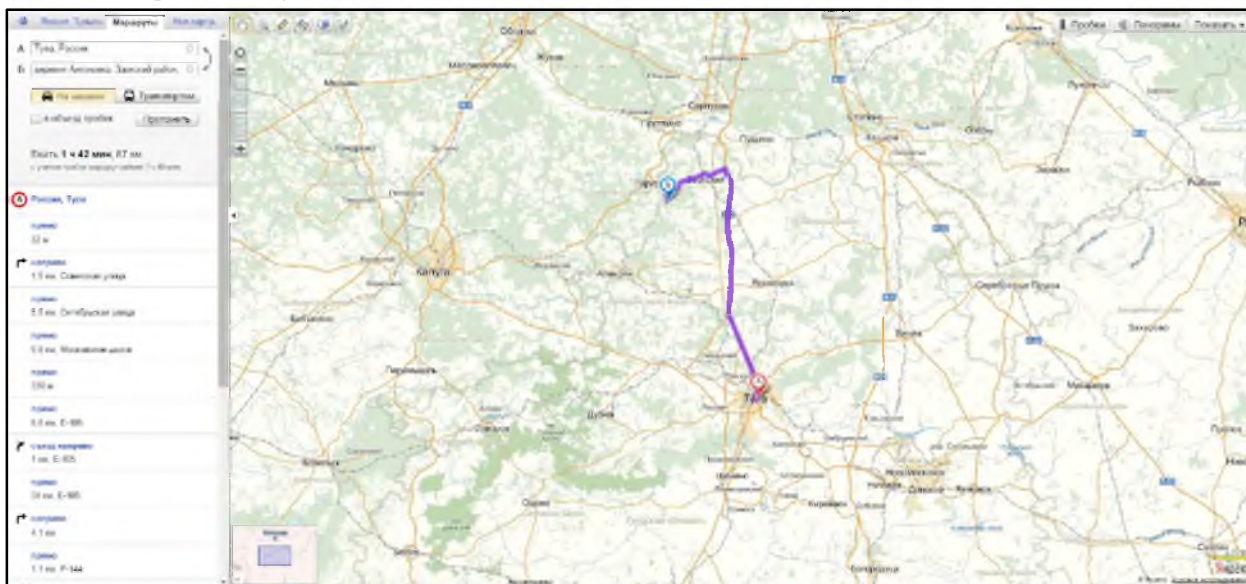
№ инв.	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Итого стоимость по инв.	Единица измерения	Закрытый объект	Закрытый объект
1	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
2	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
3	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
4	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
5	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
6	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
7	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
8	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
9	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121
10	Здание административное, в Заокском районе, Тульская область	158000	1987	121	121	121



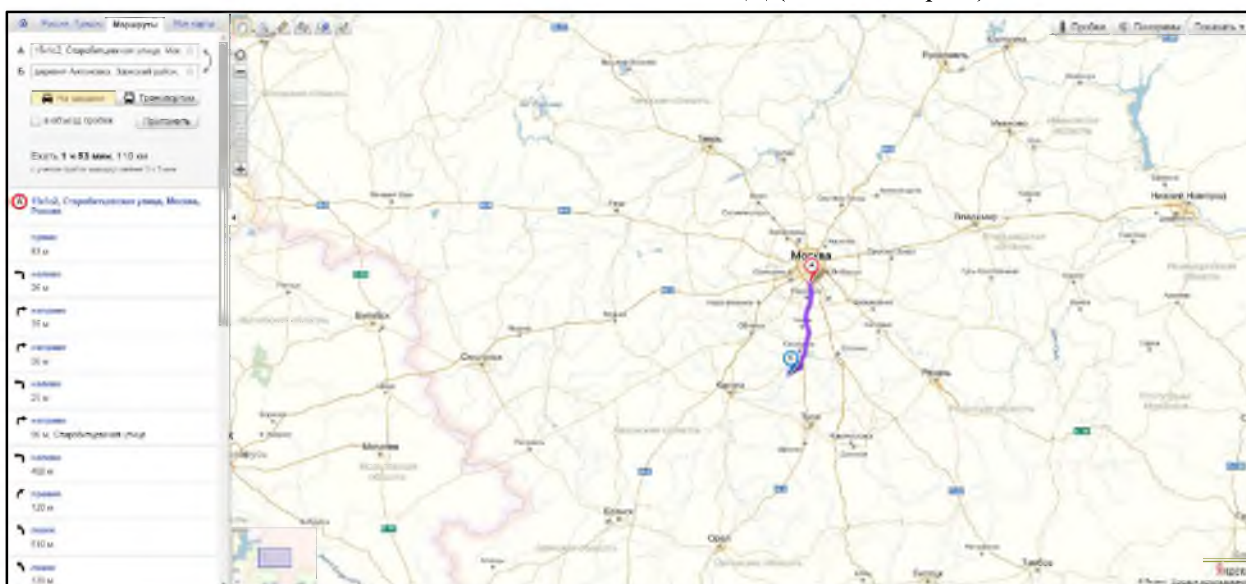
Характеристики земельных участков кадастровый номер 71:09:010601:2954 и 71:09:010601:2953 были уточнены по данным Росреестра:



Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Тула



Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



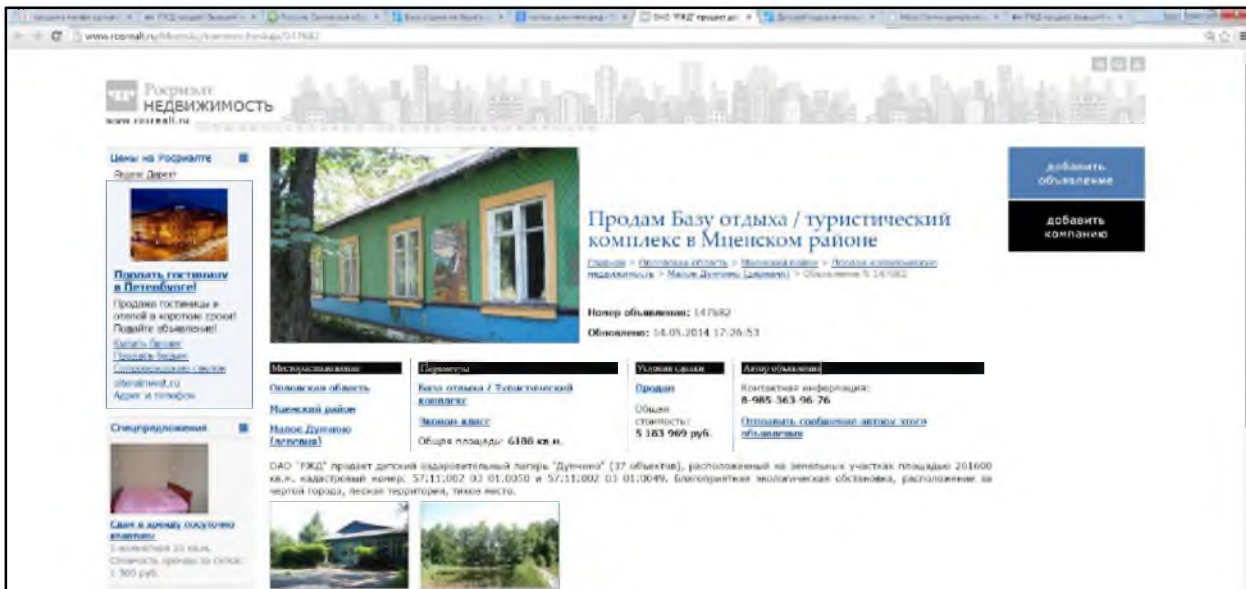
Объявление о совместной продаже зданий и сооружений базы отдыха «Тарусская» и детского оздоровительного лагеря «Приокские зори» по адресу: Тульская область, Заокский район, сельское поселение Страховское, д. Антоновка было опубликовано ОАО «РЖД» в ноябре 2014 года и январе 2015 года; по состоянию на дату оценки предложение актуально, что подтверждается его опубликованием на сайте ОАО «РЖД». Учитывая тип предложения (прямая оферта ОАО «РЖД»), цена совместной продажи имущественного комплекса принимается без возможности торга, при этом цена предложения была принята как минимальная из опубликованных предложений – 21 281 578 руб., включая НДС.

Аналог № 5

https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_ozdorovitelnyy_lager_dumc hino_4666.2_m_492462800



http://www.rosrealt.ru/Mcenskij/kommercheskaja/147682



Характеристики имущественного комплекса (в том числе площадь объектов улучшений) были уточнены по данным официальной оферты ОАО «РЖД»:

http://tender.rzd.ru/tender/public/ru?STRUCTURE_ID=4078&layer_id=4040&refererLayerId=4893&id=63662

1. **Исполнитель:** общество с ограниченной ответственностью «Клиринг» (ИНН Брянская область 33-07-0000157, ОГРН 10433070000157)
 2. **Адрес объекта:** Брянская область, Жуковский район, д. М. Дучинка, ул. Школьная, д. 107
 3. **Наименование объекта:** земельный участок с объектами недвижимости
 4. **Обременение права:** ипотека в пользу ОАО «РЖД»
 5. **Назначение объекта:** детский спортивный парк, для отдыха и досуга детей
 6. **Площадь земельного участка:** 12,7 кв. м (в том числе площадь участка площадью 2500 кв. м, принадлежащего на праве собственности ОАО «РЖД»)

№ лота	Наименование лота	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Шаг аукциона, руб.	Срок исполнения, мес.
1	Земельный участок № 1	12,7	10000	1000	3
2	Земельный участок № 2	12,7	10000	1000	3
3	Земельный участок № 3	12,7	10000	1000	3
4	Земельный участок № 4	12,7	10000	1000	3
5	Земельный участок № 5	12,7	10000	1000	3
6	Земельный участок № 6	12,7	10000	1000	3
7	Земельный участок № 7	12,7	10000	1000	3
8	Земельный участок № 8	12,7	10000	1000	3
9	Земельный участок № 9	12,7	10000	1000	3
10	Земельный участок № 10	12,7	10000	1000	3
11	Земельный участок № 11	12,7	10000	1000	3
12	Земельный участок № 12	12,7	10000	1000	3

5. **Специальные требования к объекту:**
 5.1. Земельный участок должен быть расположен в границах территории, указанной в кадастровом плане территории.
 5.2. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

5. **Специальные требования к объекту:**
 5.1. Земельный участок должен быть расположен в границах территории, указанной в кадастровом плане территории.
 5.2. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

5.3. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

5.4. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

5.5. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

5.6. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

5.7. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

5.8. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

5.9. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

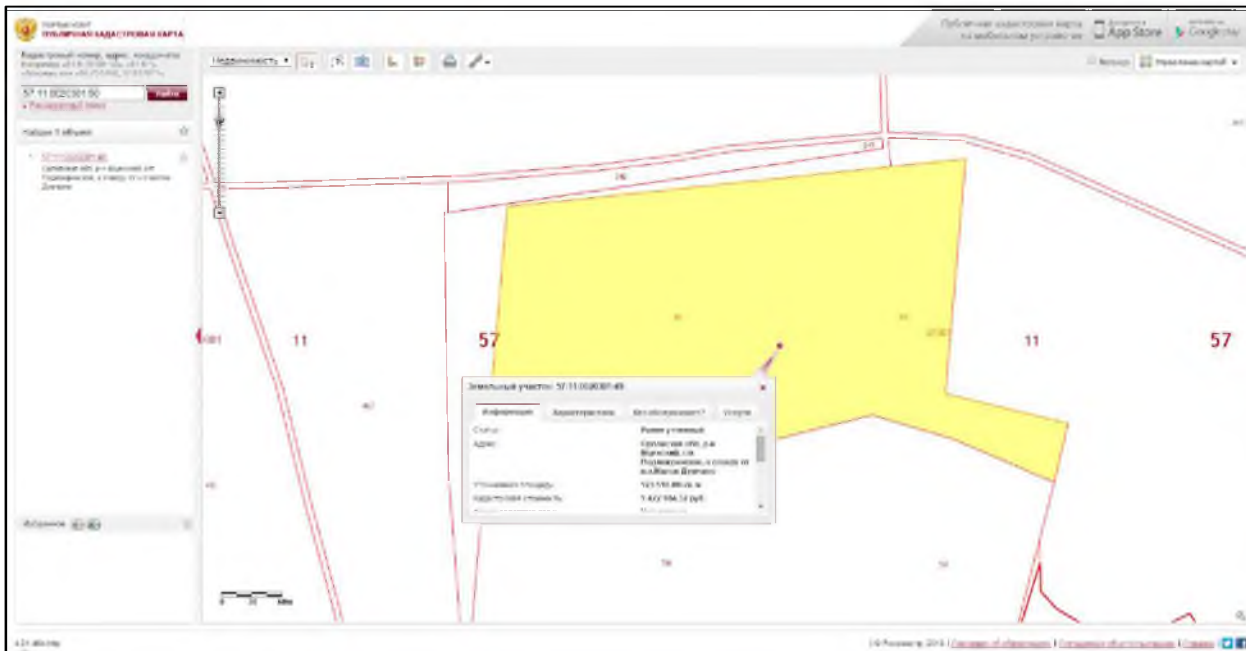
5.10. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

5.11. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

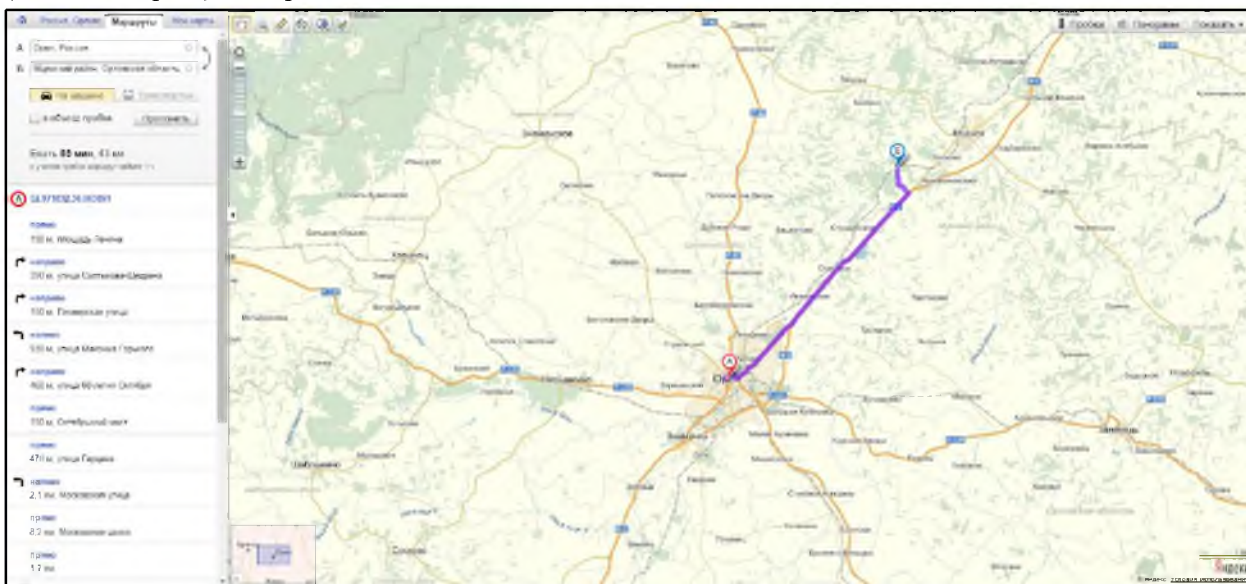
5.12. Земельный участок должен быть свободен от обременений, за исключением ипотеки в пользу ОАО «РЖД».

Характеристики земельных участков кадастровый номер 57:11:0020301:50 и 57:11:0020301:49 были уточнены по данным Росреестра:

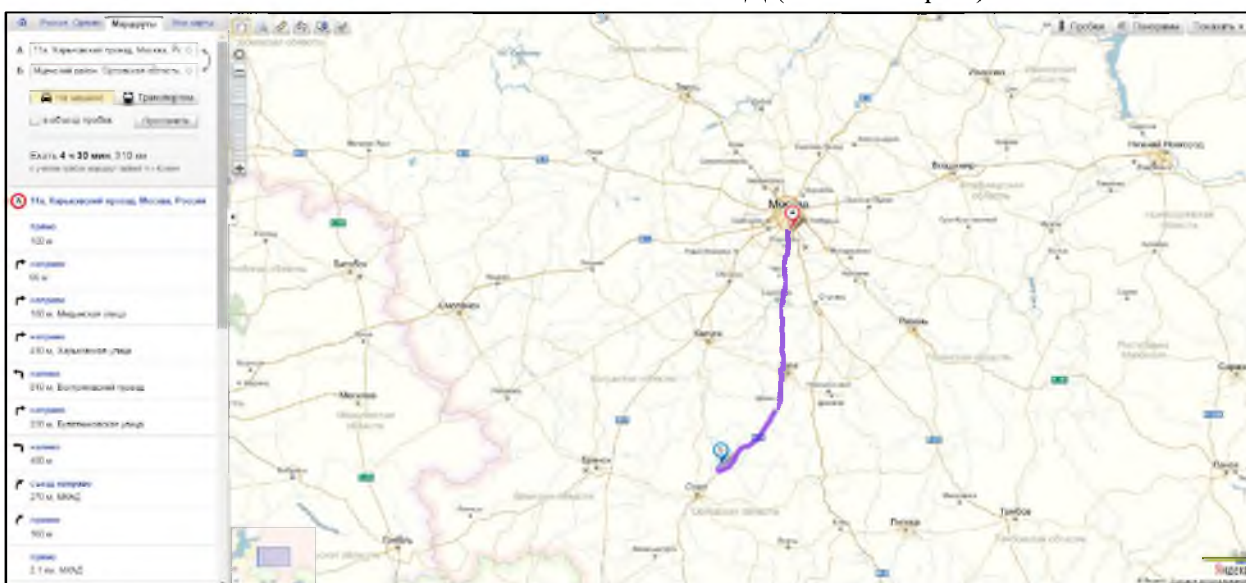
Кадастровый номер: 57:11:0020301:50
 Вид участка: Земельный участок
 Площадь: 12,7 кв. м
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Вид разрешенного использования: Для размещения объектов недвижимости
 Дата кадастрового учета: 10.08.2010



Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Орел



Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



Объявление о продаже зданий и сооружений детского оздоровительного лагеря «Думчино» по адресу: Орловская область, Мценский район, д. Малое Думчино, ул. Центральная, д. 30 и 32 было опубликовано ОАО «РЖД» в мае 2014 года и январе 2015 года; по состоянию на дату оценки предложение актуально, что подтверждается его опубликованием на сайте ОАО «РЖД». Учитывая тип предложения (прямая оферта ОАО «РЖД»), цена продажи имущественного комплекса принимается без возможности торга – 5 183 969 руб., включая НДС.

Аналог № 6

<http://realty.dmir.ru/sale/predpriyatie-28384802/>

Realty.dmir.ru
Брянская обл. ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Продаю Пионерский лагерь "Ворсино", пионер лагерь "Ворсино" Родниковского района г.Родники

Объявление не актуально

4102,8 м²
1 этаж из 1

Продам пионерский лагерь "Ворсино". Место нахождения 50 км от г. Иваново, Родниковский район <http://maps.yandex.ru/#/SVb/NB802>

На территории лагеря имеется:
Перед подъездом к лагерю асфальтное покрытие, только последние 2 км. Долго не ремонтировались, но на легковой можно без проблем подъехать

- площадь земельного участка; 218 799 м. кв.
- постройки, десять одноэтажных жилых павильонов; столовая, баня, изолятор, мед. пункт, дом начальника лагеря, овощехранилище, клуб, ангар для спорта, ангар помывочный, котельная, насосная, туалеты (3 шт.)
- общая площадь построек; 4 102, 77 м. кв.
- материал построек; стены – кирпич, фундаменты – ленточные, перекрытия и полы – павильоны – деревянные, остальные железобетонные, кровля на павильонах – шиферная, на остальных – плоская
- насосная станция; тип насосов неизвестен, состояние рабочее.
- трансформатор работающий 10/0, 4 250 кВА
- коммуникации подведены к лагерю вода – насосная станция и водонапорная башня всё в рабочем состоянии, водоводы не работают – предположительно забиты.
- электричество 220.
- неподалеку - река Теза
- посты охраны.

Вокруг загородного лагеря «Ворсино» располагается лесной массив, занимающий площадь 300 Га, лес хвойный, речка Теза (приток р. Клязьмы)

Земля в аренде до 01.06.2058г.

Британский летний лагерь
Английский лагерь в Подмоскowie Полный аналог британской школы

Спецпредложения
Брянская обл.

Продам пионерский лагерь "Ворсино". Место нахождения 50 км от г. Иваново, Родниковский район <http://maps.yandex.ru/#/SVb/NB802>

На территории лагеря имеется:

Перед подъездом к лагерю асфальтное покрытие, только последние 2 км. Долго не ремонтировались, но на легковой можно без проблем подъехать

- площадь земельного участка; 218 799 м. кв.

- постройки, десять одноэтажных жилых павильонов; столовая, баня, изолятор, мед. пункт, дом начальника лагеря, овощехранилище, клуб, ангар для спорта, ангар помывочный, котельная, насосная, туалеты (3 шт.)

- общая площадь построек; 4 102, 77 м. кв.

- материал построек; стены – кирпич, фундаменты – ленточные, перекрытия и полы – павильоны – деревянные, остальные железобетонные, кровля на павильонах – шиферная, на остальных – плоская

- насосная станция; тип насосов неизвестен, состояние рабочее.

- трансформатор работающий 10/0, 4 250 кВА

- коммуникации подведены к лагерю вода – насосная станция и водонапорная башня всё в рабочем состоянии, водоводы не работают – предположительно забиты.

- электричество 220.

- неподалеку - река Теза

- посты охраны.

Вокруг загородного лагеря «Ворсино» располагается лесной массив, занимающий площадь 300 Га, лес хвойный, речка Теза (приток р. Клязьмы)

Земля в аренде до 01.06.2058г.

Для начала использования пионерского лагеря, необходимы капиталовложения.

Стоимость данного объекта составляет 6 000 000 рублей
Фотографии зданий сооружений можно посмотреть пройдя по ссылке

http://virtualmuzeum.do.am/photo/rodniki_sovremennye/pionerskij_lager_vorsino/30-1-0-0-2

информация по объекту

4102,8 м² общая площадь

1 этаж

удовлетворительное состояние

информация по дому

1 этажность

кирпичный дом

1980 год постройки

хорошее состояние

Пионерский лагерь "Ворсино"

инфраструктура

есть электричество

есть водоснабжение

есть канализация

есть отопление

История изменения цены
14 января 2014

2 000 000 руб. → 8 000 000 руб.

Этот объект на карте
Ивановская область, район Леперь "Ворсино" Родниковского района г. Родники

Турдеevo, Дягилево, Яхин в Тобяк, Юдинка, Подсосен, Кошеево, Каминский, Исовево, Мельничное

Продаю дом, Брянск, Фрунзе ул.
Пол кирп. дома по ул.Фрунзе(р-н телецентра)78/46/12 в доме 4 комнаты...
2 600 000 руб.

Продаю 3 комнатную квартиру
Беложичий район, Ново-Советская, 134
3-ком. Беложичий р-н ул.Ново-Советская (р-н Мечты) 64/40/8, 1/2 кирп...
2 600 000 руб.

Продаю дом, Брянск, Сосновая ул.
Дом 127 м² (кирпич) на участке 6 сот., в черте города Двухэтажный...
4 000 000 руб.

Как попасть к этому блоку?



<http://chelyabinsk.stepo.ru/rodniki/adv/ivanovskaja-obl-rodnikovskij-rajon-vorsino-N-179071>

Ивановская обл., Родниковский район

Объявление N 179071

Продажа помещений
Продажа офисов и коммерческих помещений в новостройках. Звоните!

СТЕРОГУ

0 руб.

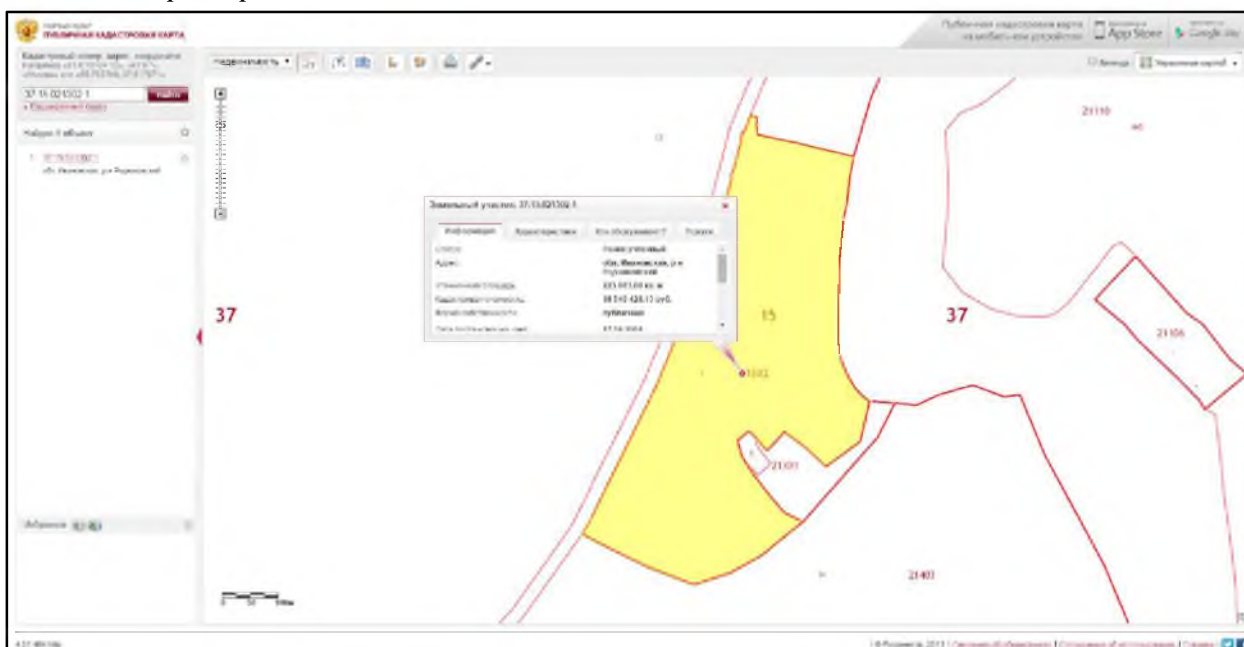
Продажа за счет:
Дорого 1
Средне 0
Дешево 0

Ивановская обл., Родниковский район «п. Ворсино» в центре главный комплекс, на территории центральный и правый секторы жилых комплексов «Солнечный Парк», «Солнечный Дом» компания «Клиринг» (ООО) декларирует продажу квартир в новостройках «Солнечный Парк», «Солнечный Дом». Заказы принимаются на земельный участок с рекультивацией рельефом, выделением земель автомобильных дорог. Состояние: строится – желтый бетонный скелет – каркасный корпус. Кирпичный корпус: в левом секторе – деревянные 3-этажные здания – коллективные дома; в правых секторах – деревянные в остальной части. Вспомогательные здания: кирпичные – 2-этажные, на территории «Солнечный Парк» – 2-этажные. Вспомогательные здания – кирпичные и деревянные. По всей территории сквера и вокруг скверной территории в будущем в скверной дорожке. Площадь земельного участка: 16 м. 115 700 Общая площадь зданий: 16 м. 4 102 700 Объект расположен в живописном месте, окруженном с одной стороны сосновым лесом, с другой стороны рекой Тной. Автомобильный проезд через поселок Ивановский Родниковского района. Цена продажи по телефону.

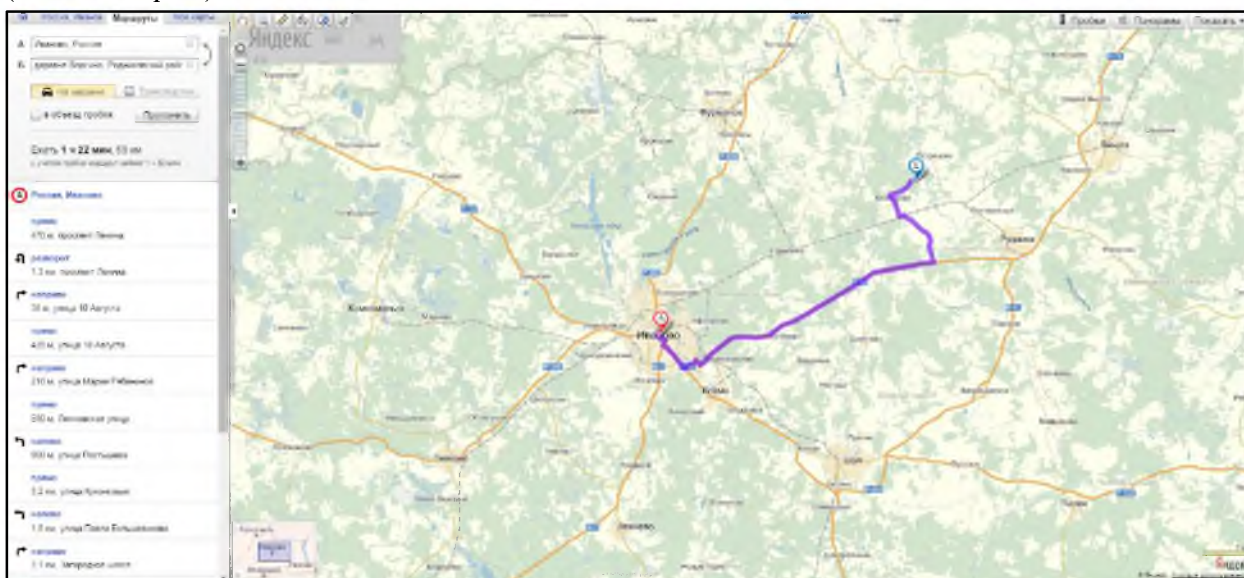
Продавец: Мария
8 800 344 00 40
8000000000000000
www.kliring.ru



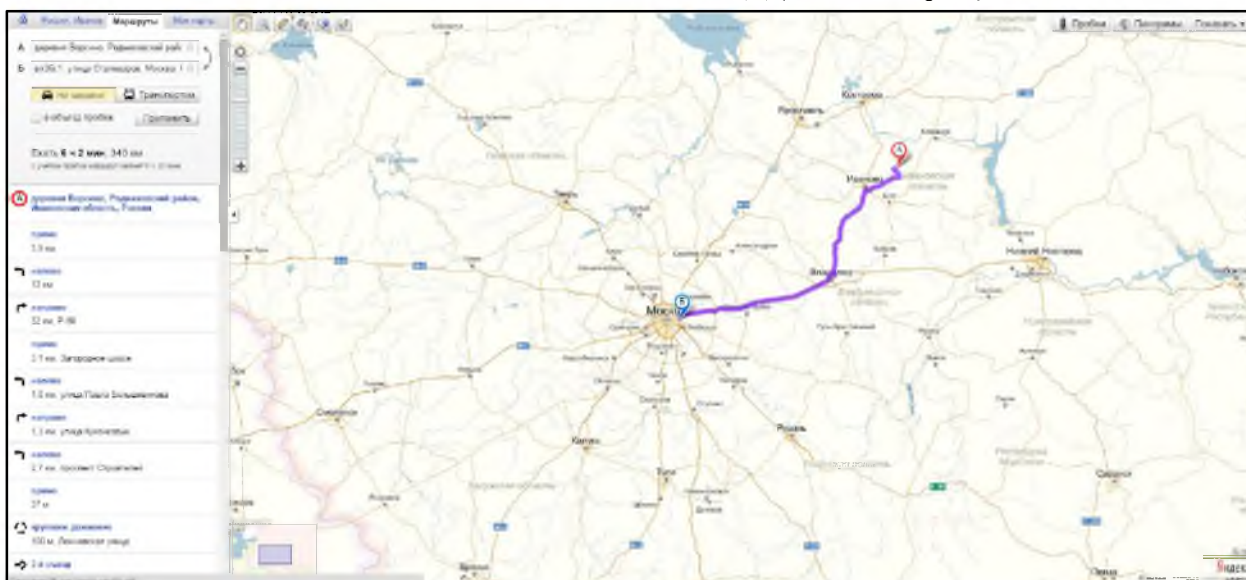
Характеристики земельного участка кадастровый номер 37:15:021302:1 были уточнены по данным Росреестра:



Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Иваново



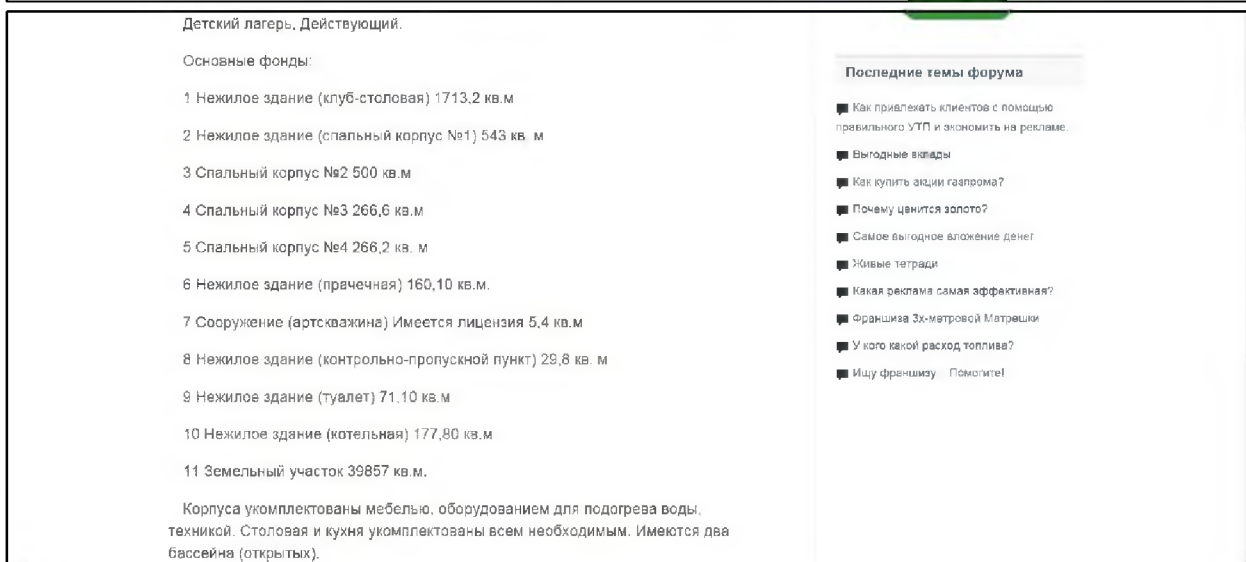
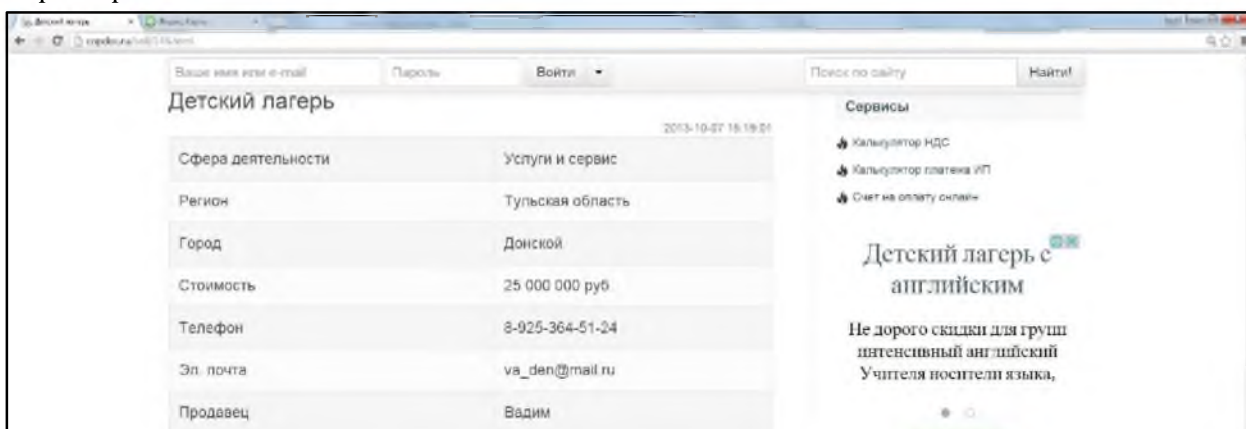
Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



Объявления о продаже комплекса зданий детского оздоровительного лагеря «Ворсино» по адресу: Ивановская область, Родниковский район, д. Ворсино, публиковались в январе 2014 г. На дату проведения оценки связаться с представителем собственника не удалось. Характеристики имущественного комплекса были уточнены по данным двух ретроспективных объявлений, при этом цена предложения в январе 2014 года была снижена с 8 000 000 руб. до 6 000 000 руб. (включая НДС), что было принято в настоящем расчете.

Аналог № 7

<http://copdoc.ru/sell/146.html>





<http://realty.jcat.ru/2aabcd68/>

Продажа помещений свободного назначения
Тульская область

Продается комплекс зданий (бывший детский лагерь)

Продается комплекс зданий, расположенных в Тульской обл. г. Донской. Все здания и земля в собственности. Состояние хорошее.

- Нежилое здание (клуб-столовая) 1713,2 кв. м
- Нежилое здание (спальный корпус №1) 543 кв. м
- Спальный корпус №2500 кв. м
- Спальный корпус №3266,6 кв. м
- Спальный корпус №4266,2 кв. м
- Нежилое здание (прачечная) 160,10 кв. м
- Сорудение (артскважина) Имеется лицензия 4 кв. м
- Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт) 29,8 кв. м
- Нежилое здание (туалет) 71,10 кв. м
- Нежилое здание (котельная) 177,30 кв. м
- Земельный участок 39857 кв. м. (3,986 га)

Общая стоимость: 25000000 рублей

Донской, Больничная улица, дом 1

СМОТРЕТЬ НА КАРТЕ

ФОТОГРАФИИ

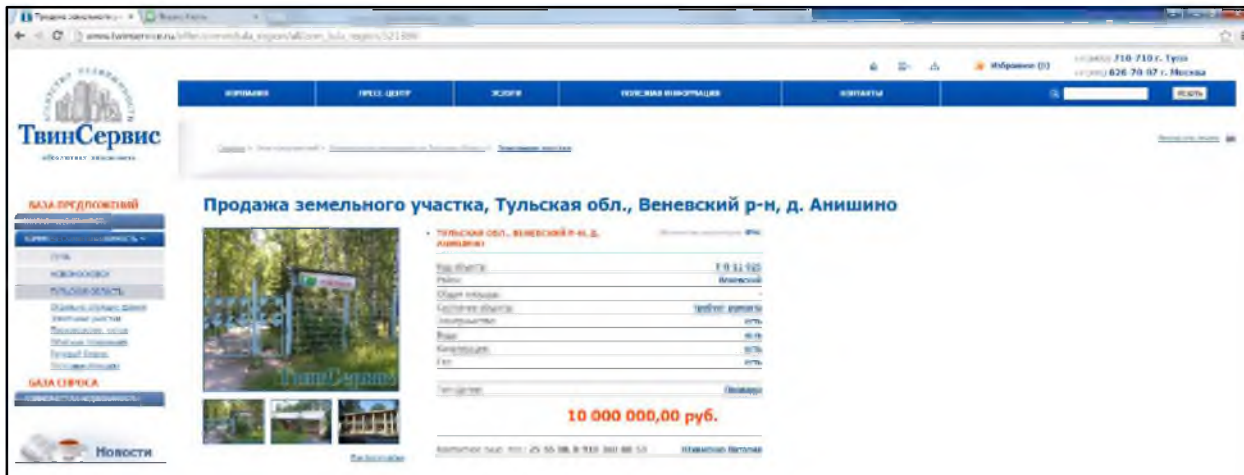
+7 (925) 364-51-24
Вадим Дендерева
директор отдела № 4, Донской
www.jcat.ru

Характеристики земельного участка кадастровый номер 71:20:030701:6 были уточнены по данным Росреестра:

публиковались осенью 2013 г. На дату проведения оценки связаться с представителем собственника не удалось. Характеристики имущественного комплекса были уточнены по данным двух ретроспективных объявлений. Цена продажи имущественного комплекса составляет 25 000 000 руб., включая НДС.

Аналог № 8

http://www.twinservice.ru/offer/comm/tula_region/all/zem_tula_region/521396



Местоположение: База отдыха находится на окраине д.Анишино Веневского района Тульской области. Расстояние от г.Тулы до базы отдыха около 35 км. Въезд на территорию базы отдыха от шоссе по примыкающей дороге (щебенка), расстояние до въезда – 150 метров.

База отдыха расположена в экологически чистом месте в березовой роще. По границе базы отдыха протекает река Остр.

Характеристики объекта:

База отдыха расположена на земельном участке, отнесенном к категории особо охраняемых территорий, общей площадью 4 га, находящемся в аренде на 49 лет согласно договору от 28.11.2005 года и дополнительному соглашению от 01.09.2008г.

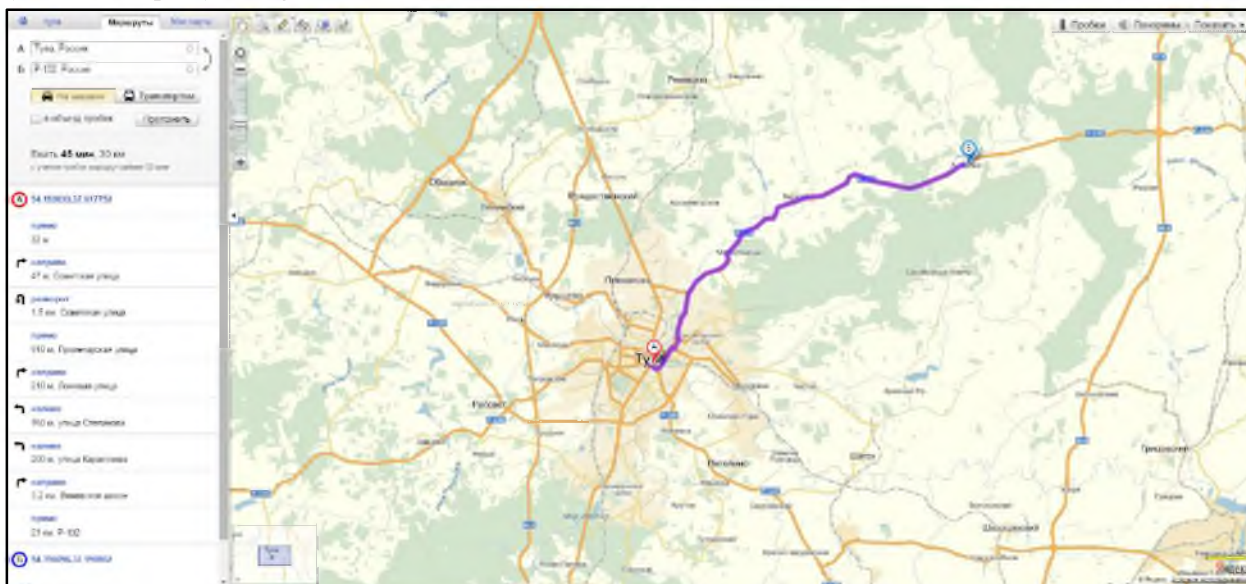
Договор аренды заключен в порядке реформирования постоянного (бессрочного) пользования. Арендная плата составляет 2% кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с п.2 ст.3 ФЗ 7137 от 25.10.2001г. «О введении в действие Земельного Кодекса РФ».

На территории базы отдыха расположены следующие объекты недвижимого имущества:

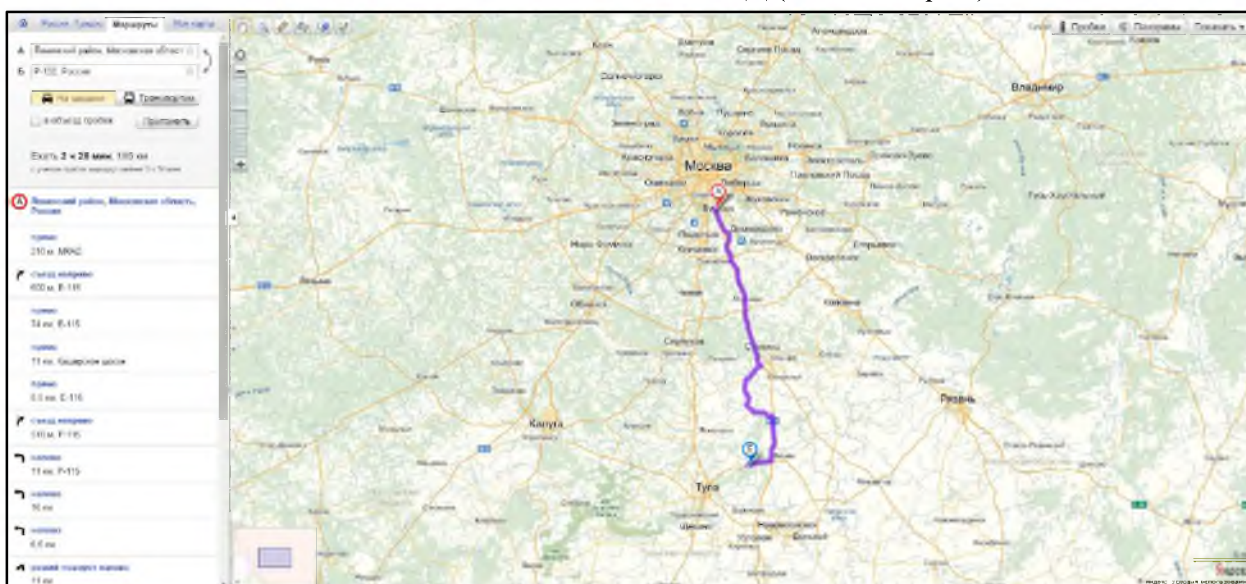
№ п/п	Наименование объекта	Характеристика
1	Здание гостевого и обеденного зала (кат. А24, А23)	Здание 3-х этажное, ориентировано на общую площадь 480,3 кв.м., 2007 года постройки, состояние хорошее.
2	Объекты (кат. А22, А31, А34 и А20, А31)	Три постройки – 1997г. количество этажей – 2. Общая площадь – 860,8 кв.м., типичные здания на газоне в окружении леса, хорошая ориентированность – 1. Помещения для размещения обслуживающего персонала, состояние удовлетворительное.
3	Баня (кат. А30, А31)	Баня ориентирована на 200 кв.м. полезной площади – 72,4 кв.м., другая полезная площадь – 1. Состояние хорошее.
4	Дом кирпичный (кат. А28, А29)	Дом ориентирован на 100 кв.м. полезной площади – 78,4 кв.м., другая полезная площадь – 1. Предназначен для размещения отдыхающих, состояние удовлетворительное.



Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Тула



Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



Объявления о продаже комплекса зданий действующей базы отдыха «Аленушка» по адресу: Тульская область, Веневский район, д. Анишино, опубликовано на дату оценки. Характеристики имущественного комплекса были уточнены по данным объявления о продаже. Цена продажи имущественного комплекса составляет 10 000 000 руб., включая НДС.

Аналог № 9

<http://tulskaaya-oblast.doski.ru/zemelnyi-uchastok-pod-bazu-otdyha-9-36-ga-270-km-simferopolskoe-sh-msg712499.htm>

Земельный участок под базу отдыха 9.36 га, 270 км, Симферопольское ш.

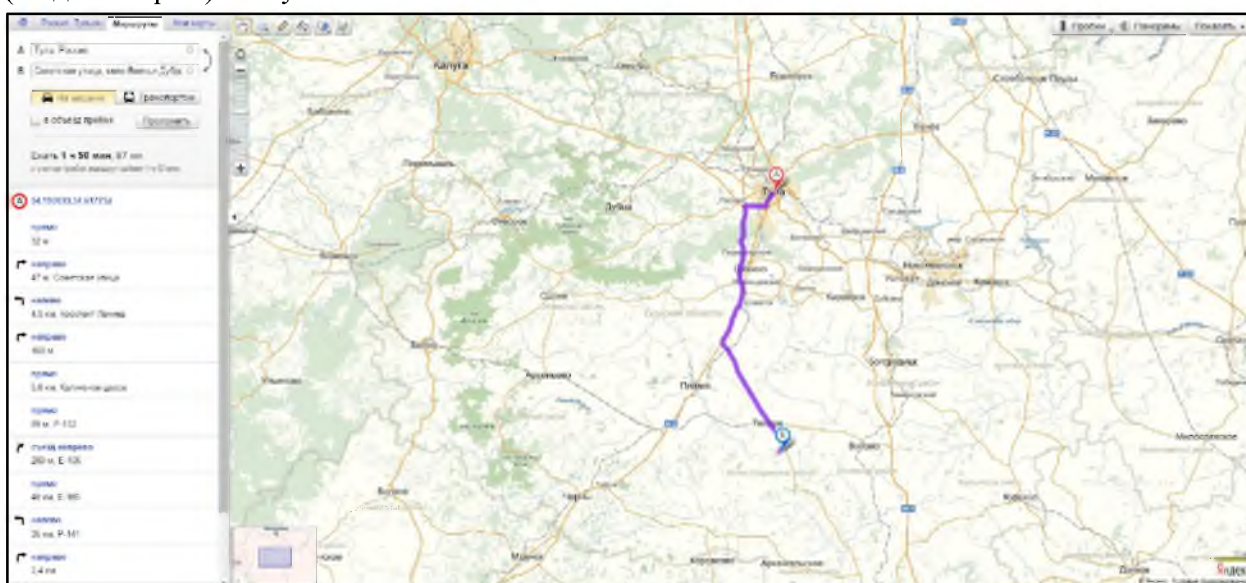
Продается Земельный участок под базу отдыха 9.36 га, 270 км, Симферопольское ш. Тульская область, с. Большая Дубрава. Был бывший пионерский лагерь со строениями и всеми коммуникациями. Приватизированный земельный участок площадью 93617 кв.м. в границах заповедника, окруженный лесом месте. Объект глян и как база отдыха, которую можно использовать круглогодично, а так же как охотничье хозяйство. В лесу водится много зверя. В 50 м от участка находится озеро для купания. Два капитальных, крепких здания введены в эксплуатацию. Здание спального корпуса, общей площадью 718.50 кв.м, отопление новое, разведено и подключено, и здание котельной, общей площадью 62.00 кв.м. Также на берегу озера построена баня из бревна, в спальном корпусе отремонтированы два номера (евроремонт). Собственная водонапорная башня, своя газовая котельная, электричество (45 кВт). Круглогодичный подъезд. Цена: 9 000 000 руб. Возможен обмен на загородную недвижимость: дача, коттедж, участок, не жилая постройка и т.д. Цена три обмена: 15 000 000 руб.

Объявление № 712499
Компания Земля-Дом
Продавец Александр Васильевич
89033630383
Написать автору объявления
Редактировать / удалить
Заблокировать и выделить
3 избранные объявления

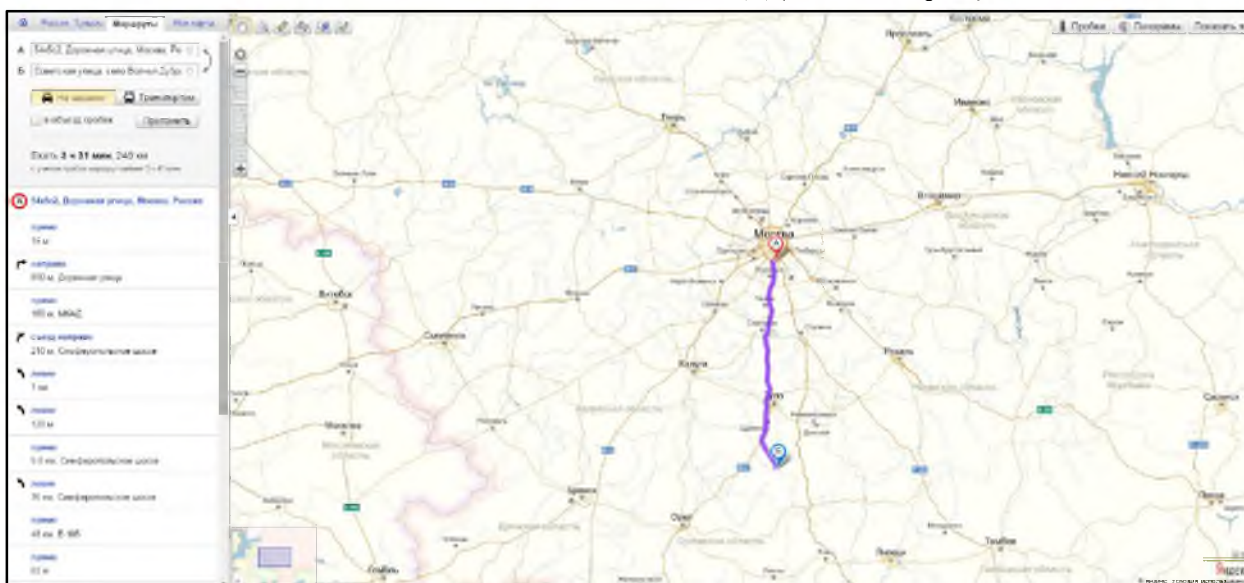
Площадь участка: 936 соток
Цена: 9 000 000 РУБ



Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Тула



Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



Объявления о продаже комплекса зданий бывшего детского лагеря по адресу: Тульская область, Тепло-Огаревский район, село Волчья Дубрава, опубликовано на дату оценки. Характеристики имущественного комплекса были уточнены по данным объявления о продаже, цена предложения была принята как минимальная из предлагаемых – 9 000 000 руб., включая НДС.

Аналог № 10

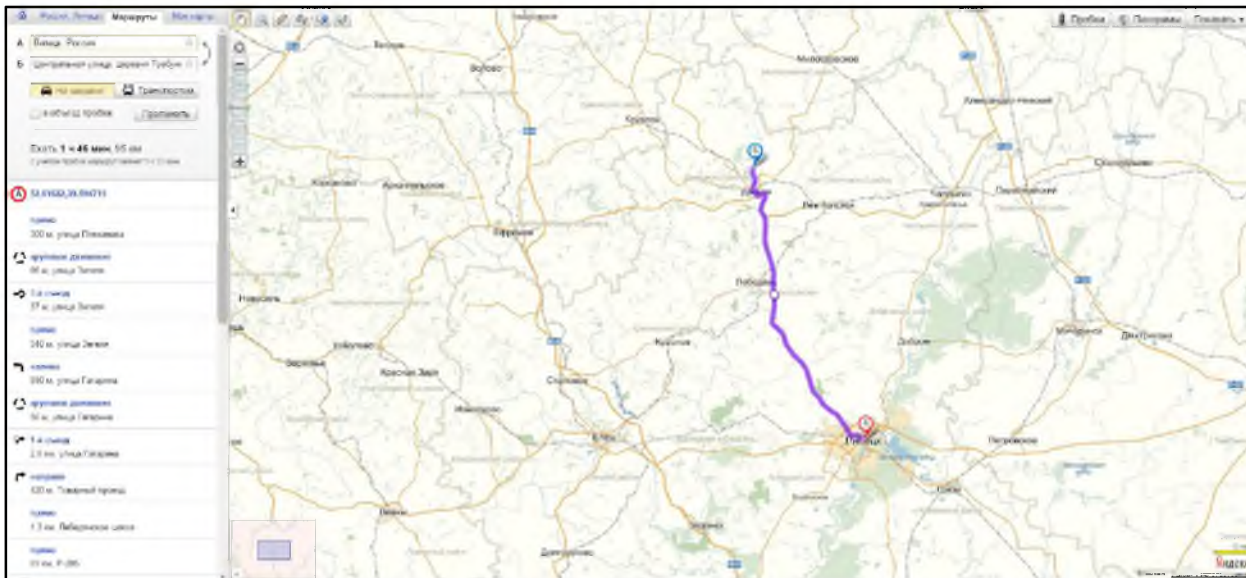
http://dankov.teradoska.ru/nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha/srochno_prodae_tsy_a_byvshij_pionerskij_lager_i35557



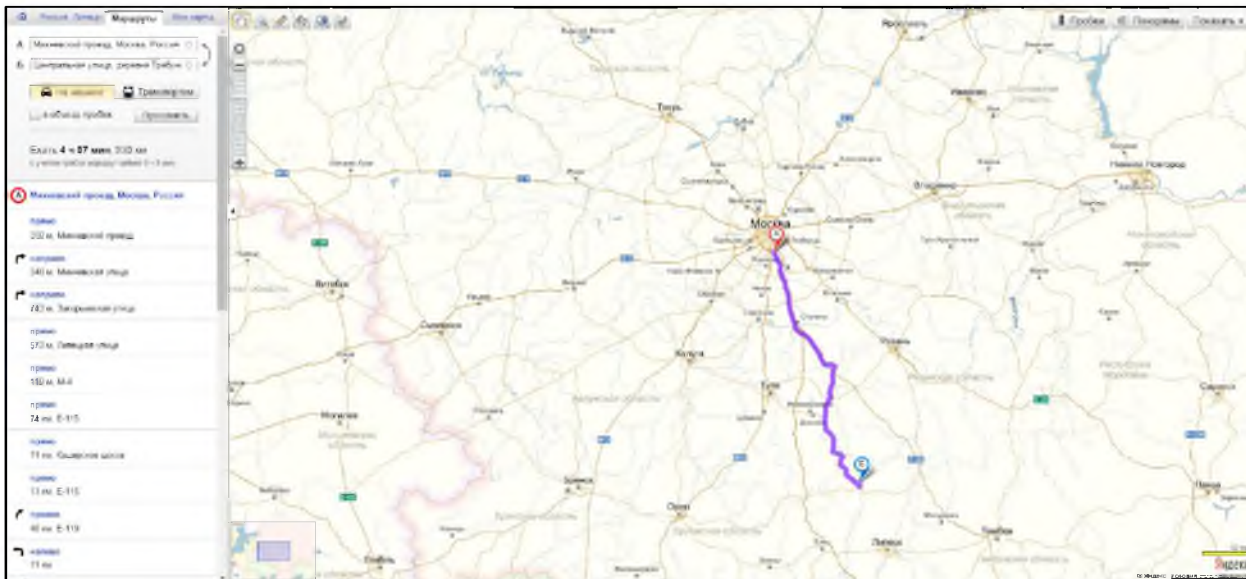
http://48-lipetsk.buyreklama.ru/lipetsk/prodaetsja-byvshij-pionerskij-lager-N-32036589



Местоположение объекта-аналога относительно ближайшего города – областного центра (Яндекс-карты): г. Липецк



Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



Объявления о продаже комплекса зданий бывшего детского лагеря по адресу: Липецкая область, Данковский район, с. Требунки, пер. Школьный, д. 1, было опубликовано в декабре 2014 года. Характеристики имущественного комплекса были уточнены по данным объявления о продаже. Цена продажи имущественного комплекса составляет 4 900 000 руб., включая НДС.

Аналог № 11

<http://www.bizterra.ru/business-sell.php?Id=56090&languageId=1>

BizTERRA.ru
1911 361 | 3411 101 | Воронеж

11 000 000 р. стоимость

Продам "База отдыха"

Контактные данные:
Имя и Фамилия: Алексей Монцев
Контактный E-mail: montsav@list.ru
Номер телефона: 8 (908) 136-17-56
Факс: не указано
Город, улица, дом, квартира(факс): Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рыкуи

Финансовое состояние

Ежемесячные прибыли:	не указано
Среднемесячные обороты:	не указано
Среднемесячные суммы затрат:	не указано
Срок окупаемости капитальных вложений:	не указано
Далее бизнеса, предлагаемая к продаже:	не указано
Фонд заработной платы:	не указано
Суммы задолженностей третьим лицам:	нет

Информация о заведении/бизнесе

Организационно-правовая форма:	не указано
Причина продажи бизнеса:	Бизнес создается с целью продажи
Срок существования бизнеса:	не указано
Общая численность работающих на предприятии:	не указано
Итог всех управленческих решений:	не указано
Перечень используемых объектов недвижимости:	не указано
Материальное имущество (мебель, компьютеры, оргтехника, др. имущество):	не указано
Связи: прямые/2 млн. руб. + выделенные (Интернет):	не указано
Тип Бизнеса:	Ресторан, Отдых, СПА

Подробное описание Бизнеса

комплекс зданий и сооружений (бывший пионерский лагерь), расположен в Подгоренском районе Воронежской области, в живописном месте, на территории лесного массива. Тип леса: лиственный, преимущественно дубовый.

Выгодная дислокация объекта в 200 - х км. от города Воронежа, в 20 км. от районного центра и 3 км от с/пг. Андреевка. База отдыха расположена на лесном участке площадью 8,3 га (договор аренды на 49 лет с Управлением лесного хозяйства Воронежской области, годовая арендная плата 76 тысяч рублей).

На территории базы отдыха водоем оборудованный песчаным пляжем, лавочки, столы, мангалы.

Комплексу состоит из 7 зданий общей площадью 1473,2 м², в том числе: 3 здания спальных корпусов общей площадью - 1079 м², здания кладовой - 44,3 м², здание столовой - 288,7 м², здание бани - сауны - 54,8 м², здание кинобудки - 6,4, Сооружение (погреб), сооружение (уборная) -5 шт, 4 капитальные баседки 25 м², каждая, крытая танцплощадка, поле для игр (футбол, волейбол).

Инфраструктура:

- Электроснабжение: трансформатор расположен на территории базы.
- Водоснабжение: автономное.
- Канализация: централизованная, выгребная.

Связь: На территории базы работают телефоны всех операторов мобильной связи Воронежской области.

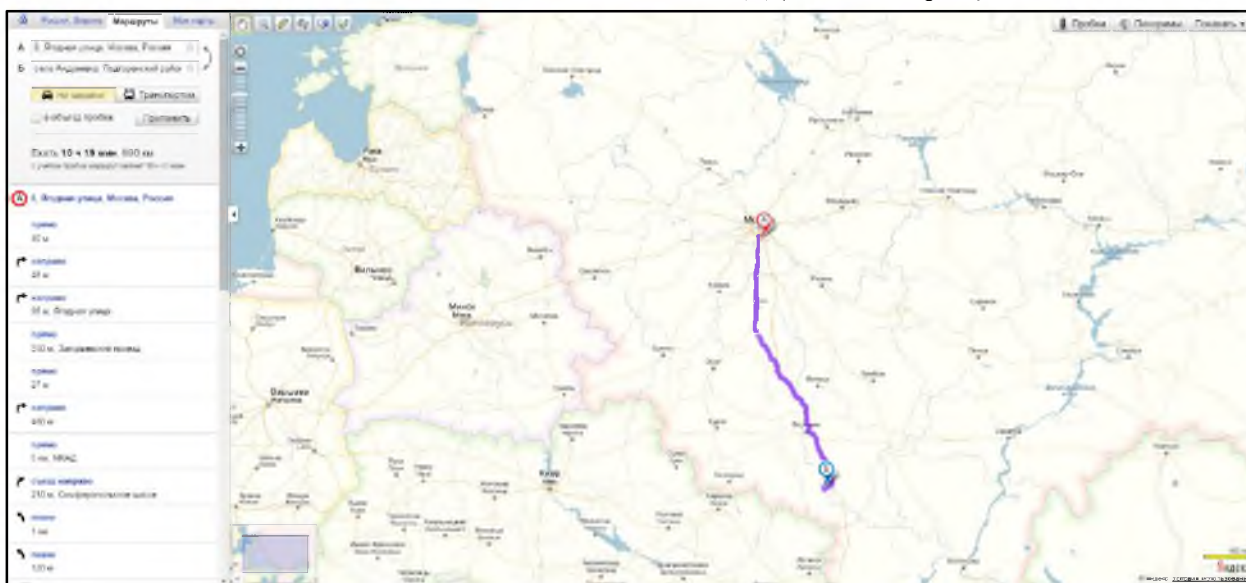
Дорога: асфальтовая.

В 1,5 км. от базы отдыха проходит газопровод высокого давления.

Собственник один - юридическое лицо

Варианты использования:
туристический комплекс, парк - отель, санаторий, пансионат, детский оздоровительный центр, специализированная клиника, дом престарелых людей и т. д.

Местоположение объекта-аналога относительно МКАД (Яндекс-карты)



Объявления о продаже комплекса зданий бывшего детского лагеря по адресу: Воронежская область, Подгоренский район, с. Андреевка, урочище Рекун, было опубликовано в январе 201е года. Характеристики имущественного комплекса были уточнены по данным двух объявлений о продаже. Цена продажи имущественного комплекса составляет 11 000 000 руб., включая НДС.

19.3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**ДОГОВОР**аренды земельного участка № 11/13/105-30

г. Москва

« 13 » сентября 2013 г.

Министерство обороны Российской Федерации, (ИНН 7704252261, КПП 770401001, ОГРН 1037700255284, место нахождения: 119160 г. Москва, Знаменка 19), утвержденное в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 11 ноября 1998 г. № 1357, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г., серия 77 № 007078156 от 27 февраля 2003 г., выдано Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации Куракина Дмитрия Александровича, действующего на основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 2 февраля 2013 г. № 66 «О полномочиях директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации», и Федеральное государственное унитарное предприятие «111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации» (ИНН 3233003578, КПП 325701001, место нахождения: 241021, Брянская область, г. Брянск, ул. 2-ая Мичурина, 1, ОГРН 1023201100394), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Петрущенко Юрия Михайловича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Брянской области от 11.08.2011 г. по делу № А09-1626/2009, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

1.1. На основании Приказа директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации от 01 ноября 2013г. № 1397 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду сроком на 5 лет земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 32:08:0340193:17, общей площадью 47 255 кв.м., расположенный по адресу: Брянская область, р-н Жуковский, г. Жуковка, оздоровительный лагерь «Елочка», участок в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемого к настоящему Договору и являющегося его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Земельный участок является государственной собственностью Российской Федерации.

Передача Земельного участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема - передачи, подписываемым Сторонами (Приложение № 2).

1.2. Земельный участок предоставляется в границах, указанных в кадастровом плане (паспорте) участка, для эксплуатации объектов недвижимого имущества.

1.3. Арендодатель гарантирует, что указанный Земельный участок никому не продан, не заложен, в споре, под арестом не состоит, правами третьих лиц не обременен.

1.4. На Земельном участке имеются объекты недвижимого имущества.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2.2. Условия настоящего Договора распространяются на фактические правоотношения Сторон, возникшие с момента его государственной регистрации.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за один год составляет **251 661,23** руб. (Двести пятьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят один руб. 23 коп.) согласно расчету, выполненному в соответствии с Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (Приложение № 3).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором в срок до 31.12.2014г. путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам: счет номер 40101810500000001901; банк – ОПЕРУ -1 Банка России г. Москва; БИК 044501002; получатель – Межрегиональное операционное УФК (Министерство обороны Российской Федерации л/с 04951001870); ИНН 7704252261; КПП 770401001; ОКАТО 45286552000, КБК 18711105021016000120.

3.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы в случае изменения нормативных правовых актов, регулирующих исчисление размера арендной платы, но не чаще, чем один раз в год.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2 настоящего Договора.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Земельный участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Земельный участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позже чем за 3 месяца о предстоящем освобождении Земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Земельном участке и прилегающей к нему территории.

4.4.7. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации.

4.6. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
- 5.2. В случае невнесения арендной платы в установленные сроки с Арендатора, на основании претензии, выставленной Арендодателем, взыскиваются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 5.3. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Обстоятельства непреодолимой силы включают, в частности, такие случаи, как землетрясение, наводнение, пожар и аналогичные стихийные бедствия, а также чрезвычайные ситуации. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему Договору откладывается на срок действия этих обстоятельств, после чего стороны должны провести переговоры с целью оценки ситуации и в случае необходимости внести изменения в настоящий Договор, в том числе по вопросам размера арендной платы и сроков оплаты арендной платы.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

- 6.1. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством РФ.
- 6.2. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Земельный участок в надлежащем состоянии.
- 6.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Все изменения к настоящему Договору оформляются в письменной форме и подписываются сторонами.
- 6.4. Если Арендатор продолжает пользоваться Земельным участком после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

- 7.1. Споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.
- 7.2. Споры, не решенные сторонами путем переговоров, подлежат разрешению в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Арендодатель подтверждает, что на день подписания настоящего Договора, отсутствовали основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для расторжения настоящего Договора.
- 8.2. Стороны обязуются не разглашать третьей стороне информацию относительно условий Договора и размера арендной платы настоящего Договора аренды.
- 8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 8.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Копия кадастрового паспорта земельного участка от 09.10.2013 № 32/201/13-276017 (Приложение № 1).
2. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 2).
3. Расчет размера арендной платы (Приложение № 3).

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Министерство обороны Российской Федерации
 ИНН 7704252261, КПП 770401001
 ОГРН 1037700255284
 место нахождения: 119160 Россия, г.Москва, ул. Знаменка, д. 19
 р/с 4010181050000001901
 Банк – ОПЕРУ-1 Банка России г.Москва; БИК 044501002; получатель – Межрегиональное операционное УФК (Министерство обороны Российской Федерации л/с 04951001870)
 ОКАТО 45286552000
 КБК 18711105021016000120

Министерство обороны Российской Федерации,
 Директор Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации

Д.А. Куракин
 Д.А. Куракин



АРЕНДАТОР:

ФГУП «111 военный завод Минобороны России»
 241021, Брянская область, г. Брянск, ул. 2-ая Мичурина, 1
 ИНН 3233003578, КПП 325701001
 р/с 40502810526250000004
 Филиал ОАО Банк ВТБ в г.Воронеже, г.Воронеж
 к/с 30101810100000000835
 БИК 042007835

ФГУП «111 военный завод Минобороны России»,
 конкурсный управляющий

Л.О. М. Петрущенко
 Л.О. М. Петрущенко



Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
от «13» *сентября* 2013 г. № *144/3103-30*

АКТ
приема-передачи земельного участка

г. Москва

«13» *сентября* 2013 г.

Министерство обороны Российской Федерации, (ИНН 7704252261, КПП 770401001, ОГРН 1037700255284, место нахождения: 119160 г. Москва, Знаменка 19), утвержденное в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 11 ноября 1998 г. № 1357, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г., серия 77 № 007078156 от 27 февраля 2003 г., выдано Управлением МНС России по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации Куракина Дмитрия Александровича, действующего на основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 2 февраля 2013 г. № 66 «О полномочиях директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации», и Федеральное государственное унитарное предприятие «111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации» (ИНН 3233003578, КПП 325701001, место нахождения: 241021, Брянская область, г. Брянск, ул. 2-ая Мичурина, 1, ОГРН 1023201100394), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице конкурсного управляющего Петрущенко Юрия Михайловича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Брянской области от 11.08.2011 г. по делу № А09-1626/2009, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель сдал, а Арендатор принял во временное владение и пользование земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 32:08:34 01 93:0017, площадью 47 255 кв.м., с местоположением: Брянская область, г. Жуковка, ДОЛ «Елочка».

Считать земельный участок переданным от Арендодателя Арендатору с момента государственной регистрации.

Фактическое состояние земельного участка на момент предоставления - удовлетворительное и пригодное для использования.

Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Министерство обороны
Российской Федерации,
Директор Департамента
имущественных отношений Министерства
обороны Российской Федерации

ФГУП «111 военный завод Минобороны
России»,
конкурсный управляющий

/Д.А.Куракин/

/Ю. М. Петрущенко/

Приложение № 3
к договору аренды земельного участка
от «13» *декабря* 2013 г. № *14/13/А3-30*

Расчет размера арендной платы

Период	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка арендной платы за использование земельного участка, %	Сумма арендной платы за год, руб.
	К	С	А
Базовый размер арендной платы за земельный участок за год	12 583 061,4	2	251 661,23

Согласно подпункта «д» пункта 3 Постановления Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 «Об основанных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размере арендной платы, а так же порядка, условий и сроков, внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» ставка арендной платы в расчете за год составляет 2% от кадастровой стоимости.

Размер арендной платы за 1 год определяется по формуле:
 $A = K * C / 100$, где:

А- ежегодная сумма арендной платы;
 С – ставка арендной платы за использование земельным участком %;
 К – кадастровая стоимость земельного участка.

Размер арендной платы за земельный участок за год составляет: $12\,583\,061,4 * 2 / 100 = 251\,661,23$ руб.

Арендная плата за земельный участок за 5 лет составляет: $251\,661,23 * 5 = 1\,258\,306,15$ руб.

Подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Министерство обороны
Российской Федерации,
Директор Департамента
имущественных отношений Министерства
обороны Российской Федерации

Д.А.Куракин

АРЕНДАТОР:

ФГУП «Ц.1» военный завод Минобороны
России,
конкурсный управляющий

Ю. М. Петрущенко

КОПИЯ
ВЕРНА

400/14346

Жуковск

Филиал ФГБУ «Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ БРЕНЬЕВЫЙ УЧАСТКА

от 09 октября 2013 г. № 32.08.0340193.17

Полное наименование органа кадастрового учета

КП.1

1	2	3	4	5	6
Кадастровый номер	Лист № 1	3	Всего листов	25	
32.08.0340193.17					
4	32.08.0340193				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера				
7					
8	Местоположение: Брянская область, р-н Жуковский, образовательный лагерь. Елочка				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для оздоровительной деятельности				
11	Площадь: 472557,127,98 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 12583061,4				
Сведения о правах:					
13	Практически	Вид права	Общие отметки		
14	Российская федерация	Федеральная собственность	Документ		
15	Общие отметки: Кадастровый номер 32.08.0340193.17 равнозначен кадастровому номеру 32.08.540193.17				
Сведения о природных объектах:					
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:					
16.1	Номера образованных участков: —				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
16.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком: —				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земель о земельном участке): —				

НАЧЕЛЬНИК ОТДЕЛА
Годовское наименование: Жуковск, ПО



Г. В. Доржик
подписали документ



ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/94

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «дом деревянный финский»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	6	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8909;
14	Общая площадь (кв. м)	62.2000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	53.90000
19	остаточная	0.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

* нужное подчеркнуть


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Брянской области

"05" сентября 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Дом деревянный финский, назначение: дом деревянный финский, 1 - этажный, общая площадь 62,2 кв. м, инв.№ 15009, лит. И. адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-224

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-224





Регистратор Морозова Г.Ш.
 М.П.



32-АГ № 927405



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Дом деревянный финский, назначение: дом деревянный финский, 1 - этажный, общая площадь 62,2 кв. м, инв.№ 15009, лит. И, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-224

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-704

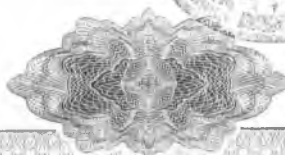
Регистратор

Дубиков В.И.



(подпись)

32 АЖ 243468



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера И
 Количество этажей 1
 Подземная этажность 0
 Год постройки 1973

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
И	62,2	36,7

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях	В том числе самовольно
И	Дом деревянный финский	20	74,8	63600	
ИТОГО:				63600	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет **шестьдесят три тысячи шестьсот** руб.

В том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии запретов и арестов нет

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

Дата составления «09» февраля 2007г. Исполнил Е.А. / Лукунина Е.А./ Проверил В.А. / Конова В.А./

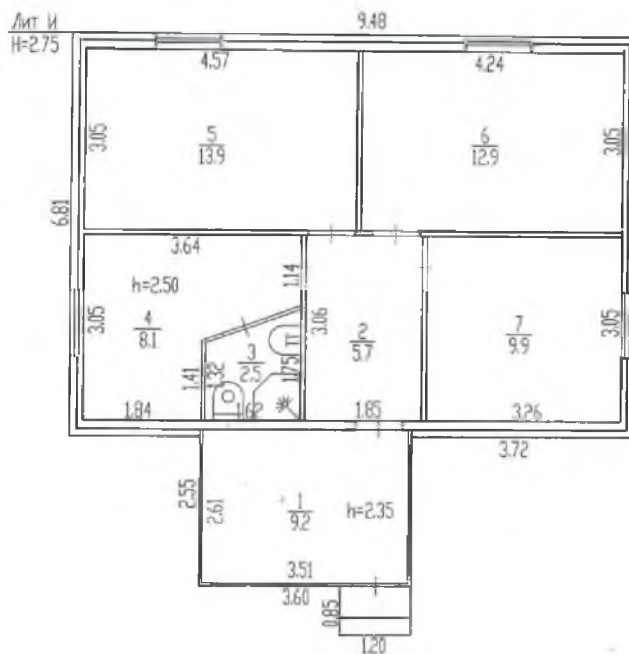
/ Заведующий отделением М.С. / Н.С.Милотина /



ПЛАН СТРОЕНИЯ

Находящегося в Жуковском районе, г. Жуковно
 ДОЛ "Елочка"

1 этаж (Н 2.75 м)



ЭКСПЛИКАЦИЯ СТРОЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ	
площадь, кв. м	
Общая	62.2
основная	36.7

ГУП "Брянскоблтехинвентаризация"		
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску		
г. Жуковко, Жуковский район,		
Дом деревянный финский		
Исполнил	Лукьянина Е.А.	М 1:100 17.01.2007
Проверил	Кочова В.А.	17.02.07
Принял	Леонтьев И.М.	17.02.07

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/95

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «дом деревянный финский»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8910;
14	Общая площадь (кв. м)	62.4000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	53.90000
19	остаточная	0.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"05" сентября 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Дом деревянный финский, назначение: дом деревянный финский, 1 - этажный, общая площадь 62,4 кв. м, инв.№ 15009, лит. Ж, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-225

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-225



Регистратор Морозова Г.Ш.


(Подпись)



32-АГ № 927406



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Дом деревянный финский, назначение: дом деревянный финский, 1 - этажный, общая площадь 62,4 кв. м, инв.№ 15009, лит. Ж, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-225

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-705

БРЯНСКАЯ
ОБЛАСТЬ

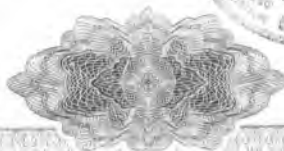
Регистратор

Дубиков В.И.



(подпись)

32 АЖ 243469



Российская Федерация
 Администрация Брянской области
 Государственное унитарное предприятие
 «Брянскоблтехинвентаризация»
 Межрайонное отделение
 по г. Брянску № 2
 241035, г. Брянск, ул. Майской
 Стачки, 3
 телефон: 56-39-33
 " 2 " 10/2007 г.
 № 2-6/1136

Действительна в течение 12 месяцев

Для управления федеральной регистрационной службы
 по Брянской области

Инвентарный №	15209					
Условный №				15209	1000/м.	
Кадастровый №						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Российская Федерация
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 «БРЯНСКОБЛТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

МЕЖРАЙОННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПО Г. БРЯНСКУ № 2

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА
 НА ЗДАНИЕ ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Область БРЯНСКАЯ
 Город Жуковка
 Район Жуковский
 Населенный пункт
 Улица
 Дом №
 Наименование здания Дом деревянный финский

Дата проведения технической инвентаризации «17» января 2007 г.

СВЕДЕНИЯ О ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования
1	ФГУП «111 ВОЕННЫЙ ЗАВОД МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»	1	Документы не предъявлены

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера Ж
 Количество этажей 1
 Подземная этажность 0
 Год постройки 1973

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
Ж	62,4	36,8

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях	В том числе самовольно
Ж	Дом деревянный финский	20	75,2	64872	
ИТОГО:				64872	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет **шестьдесят четыре тысячи восемь семьдесят два руб.**

В том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии запрещений и арестов

нет

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

Дата составления
«09» февраля 2007г.

Исполнил

ЕА / Лукунина Е.А./

Проверил

В.А. Конова / Конова В.А./

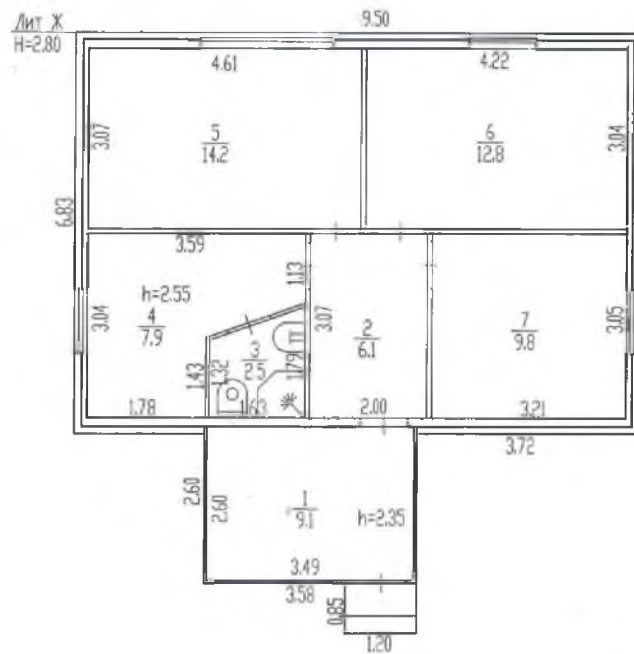
/ Заведующий отделением *Н.С. Милотина* / Н.С. Милотина /



ПЛАН СТРОЕНИЯ

Находящегося в Жуковском районе, г. Жуковка
 ДОЛ «Елочка»

1 этаж (Н 2.80 м)



ЭКСПЛИКАЦИЯ СТРОЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ	
Площадь, кв. м	
Общая	62.4
основная	36.8

ГУП «Брянскоблтехинвентаризация»			
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску			
г. Жуковка, Жуковский район,			
Дом деревянный финский			М 1:100
Исполнил	Лукина Е.А.	<i>Е.А. Лукина</i>	17.01.2007
Проверил	Конов В.А.	<i>В.А. Конов</i>	12.02.07
Принял	Леонтьев И.М.	<i>И.М. Леонтьев</i>	12.02.07

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/104

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «дом для персонала»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	7	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	9	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8913;
14	Общая площадь (кв. м)	62.9000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	184.10000
19	остаточная	165.70000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела

О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

«* нужно подчеркнуть»




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Брянской области

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Дом для персонала, назначение: дом для персонала, 1 - этажный, общая площадь 62,9 кв. м, инв.№ 15009, лит. П, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-234

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-234



Регистратор Морозова Г.Ш.


 М.П. (подпись)

32-АГ № 927415





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос. регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г. Брянск, ул. 2-я Мичурина, д. 1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Дом для персонала, назначение: дом для персонала, 1 - этажный, общая площадь 62,9 кв. м, инв. № 15009, лит. П, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-234

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-715

БРЯНСКАЯ
ОБЛАСТЬ

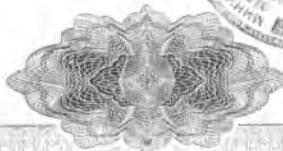
Регистратор

Дубиков



(подпись)

32 АЖ 243479

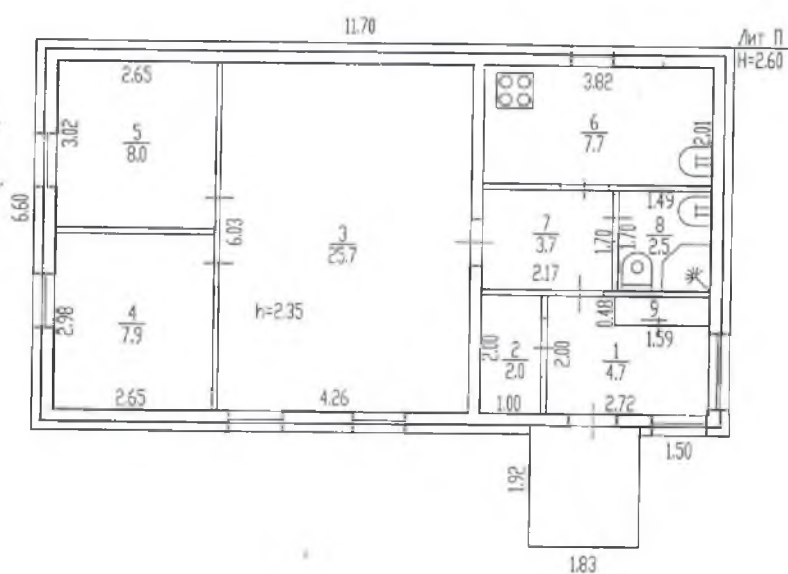


ПЛАН СТРОЕНИЯ

Находящегося в Жуковском районе, г. Жуковка

ДОЛ «Елочка»

1 этаж (Н 2,60 м)



ЭКСПЛИКАЦИЯ строения, помещения	
площадь, кв. м	
Общая	62.9
основная	41.6

ГУП «Брянскоблтехинвентаризация» Межрайонное отделение №2 по г. Брянску			
г. Жуковка, Жуковский район,			
Дом для персонала			М 1:100
Исполнил	Лукинина ЕА.	<i>ЕА</i>	17.01.2007
Проверил	Конава ВА.	<i>ВА</i>	12.02.07
Принял	Леонтьев ИМ.	<i>ИМ</i>	12.02.07

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера П
 Количество этажей 1
 Подземная этажность 0
 Год постройки 2004

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	и т.ч. основная
П	62,9	41,6

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях	В том числе самовольно
П	Дом для персонала	0	80,7	76464	
ИТОГО:				76464	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет **семьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят четыре руб.**

В том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии запретов и арестов нет

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

Дата составления «09» февраля 2007г.

Исполнил Лукунина Е.А.

Проверил Конова В.А.

/ Заведующий отделением Н.С.Милотина /



ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/102

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «душевая - прачечная»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	6	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8906;
14	Общая площадь (кв. м)	152.4000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	100.40000
19	остаточная	73.50000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

* нужное подчеркнуть

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Душевая-прачечная, назначение: душевая-прачечная, 1 - этажный, общая площадь 152,4 кв. м, инв.№ 15009, лит. Р, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-232

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-232



Регистратор Морозова Г.Ш. М.П.



32-АГ № 927413





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Душевая-прачечная, назначение: душевая-прачечная, 1 - этажный, общая площадь 152,4 кв. м, инв.№ 15009, лит. Р, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-232

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-711

БРЯНСКАЯ
ОБЛАСТЬ

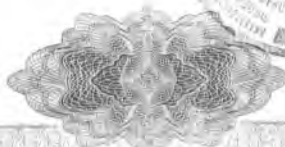
Регистратор

Дубиков В.И.



(подпись)

32 АЖ 243475



ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/100

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «котельная»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

И	1	2	3	4	0	0	0	1	1	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	6	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8907;
14	Общая площадь (кв. м)	136.8000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	237.60000
19	остаточная	161.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

* нужное подчеркнуть


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА»
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Брянской области

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года
 Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1
 Субъект (субъекты) права: Российская Федерация
 Вид права: Собственность
 Объект права: Котельная, назначение: производственное, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 136,8 кв. м, инв.№ 15009, лит. М, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"
 Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-231
 Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-231



Регистратор Морозова Г.Ш.
 М.П.



32-АГ № 927412





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Котельная, назначение: производственное, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 136,8 кв. м, инв.№ 15009, лит. М, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-231

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-710

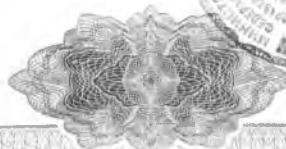
Регистратор

Дубиков



(подпись)

32 АЖ 243474



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера М
 Количество этажей 2
 Подземная этажность 1
 Год постройки 1978 г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
М	136.8	118.2

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях.	В том числе самовольно
М	Производственное	20	171.2	225768	
ИТОГО:				225768	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет : Двести двадцать пять тысяч семьдесят шесть руб.

В том числе самовольно

Примечание :

Сведения о наличии или отсутствии запрещений и арестов нет

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

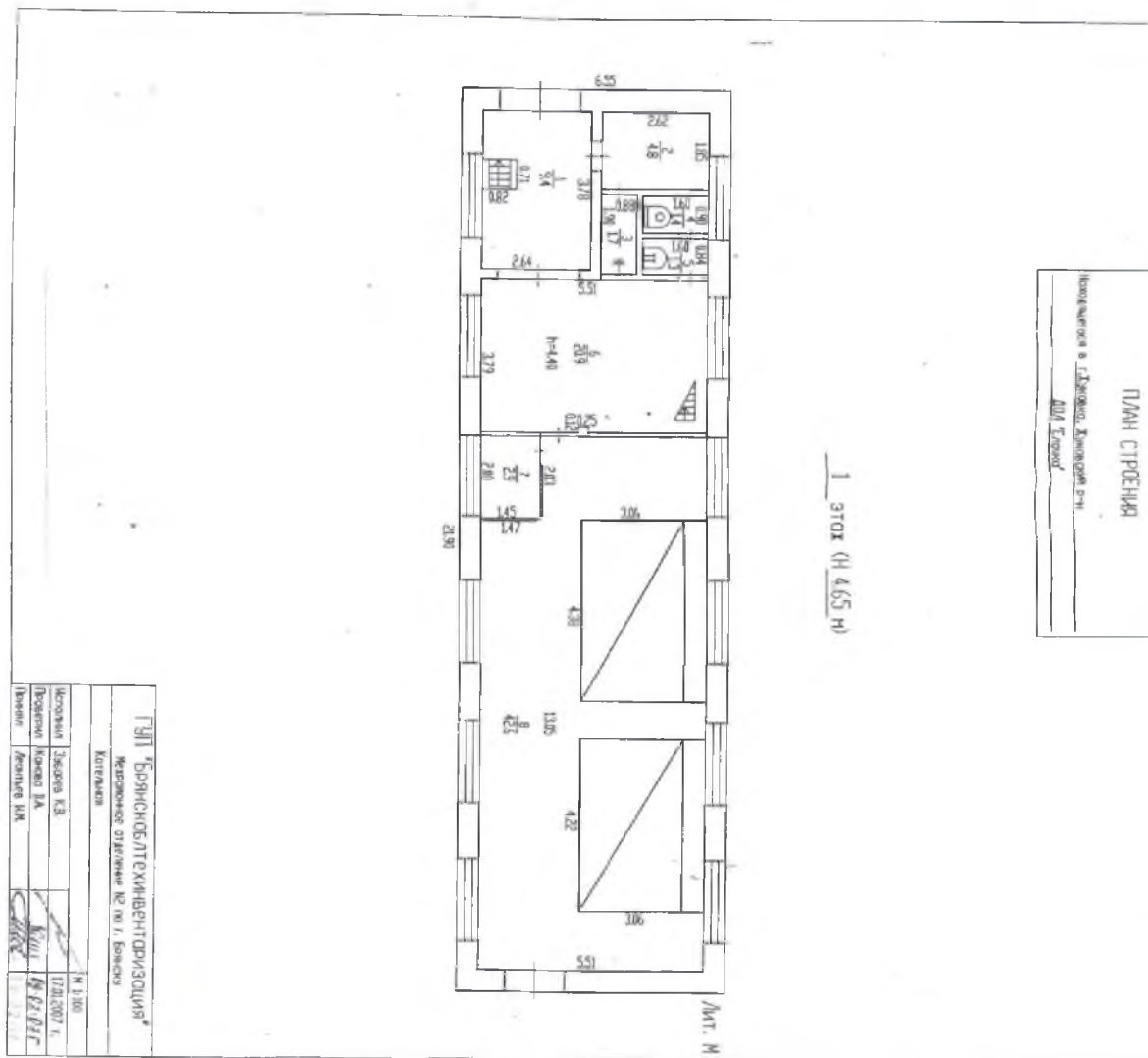
Дата составления
«09» февраля 2007 г.

Исполнил
Зубарев К.В.

Проверил
Жукова В.А./
Леонтьев И.М./

Заведующий отделом Н.С. Милютина



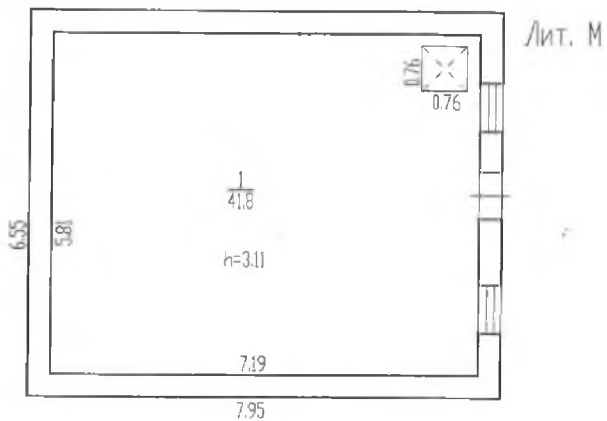


ПЛАН СТРОЕНИЯ

Находящегося в г. Жуковка, Жуковский р-н

ДОЛ «Елочка»

2 этаж (Н 3.36 м)

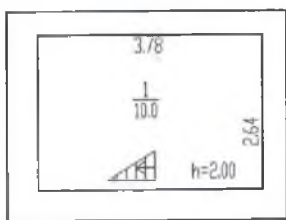


ГУП «Брянскоблтехинвентаризация»			
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску			
Котельная			
			М 1:100
Исполнил	Зубарев К.В.		17.01.2007 г.
Проверил	Коновва В.А.		04.02.07
Принял	Леонтьев И.М.		12.02.07

ПЛАН СТРОЕНИЯ

Находящегося в г. Жуковка, Жуковский р-н
ДОЛ 'Елочка'

Подвальный этаж (Н 2,25 м)



Лит. М

ЭКСПЛИКАЦИЯ СТРОЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ	
площадь, кв. м	
Общая	136,8
основная	118,2

ГУП "Брянскоблтехинвентаризация"			
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску			
Котельная			
			М 1:100
Исполнил	Зыбарев К.В.	<i>[Signature]</i>	17.01.2007 г.
Проверил	Корова В.А.	<i>[Signature]</i>	17.01.2007 г.
Принял	Леонтьев И.М.	<i>[Signature]</i>	17.01.2007 г.

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/103

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «изолятор (санчасть)»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	6	0	6	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8904;
14	Общая площадь (кв. м)	90.0000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	111.70000
19	остаточная	87.50000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела

Е.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

«* нужно подчеркнуть»




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Брянской области

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Изолятор, назначение: изолятор, 1 - этажный, общая площадь 90 кв. м, инв.№ 15009, лит. Н, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-233

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-233



Регистратор Морозова Г.Ш.


 м.п.

32-АГ № 927414





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос. регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Изолятор, назначение: изолятор, 1 - этажный, общая площадь 90 кв. м, инв.№ 15009, лит. Н, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-233

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-714

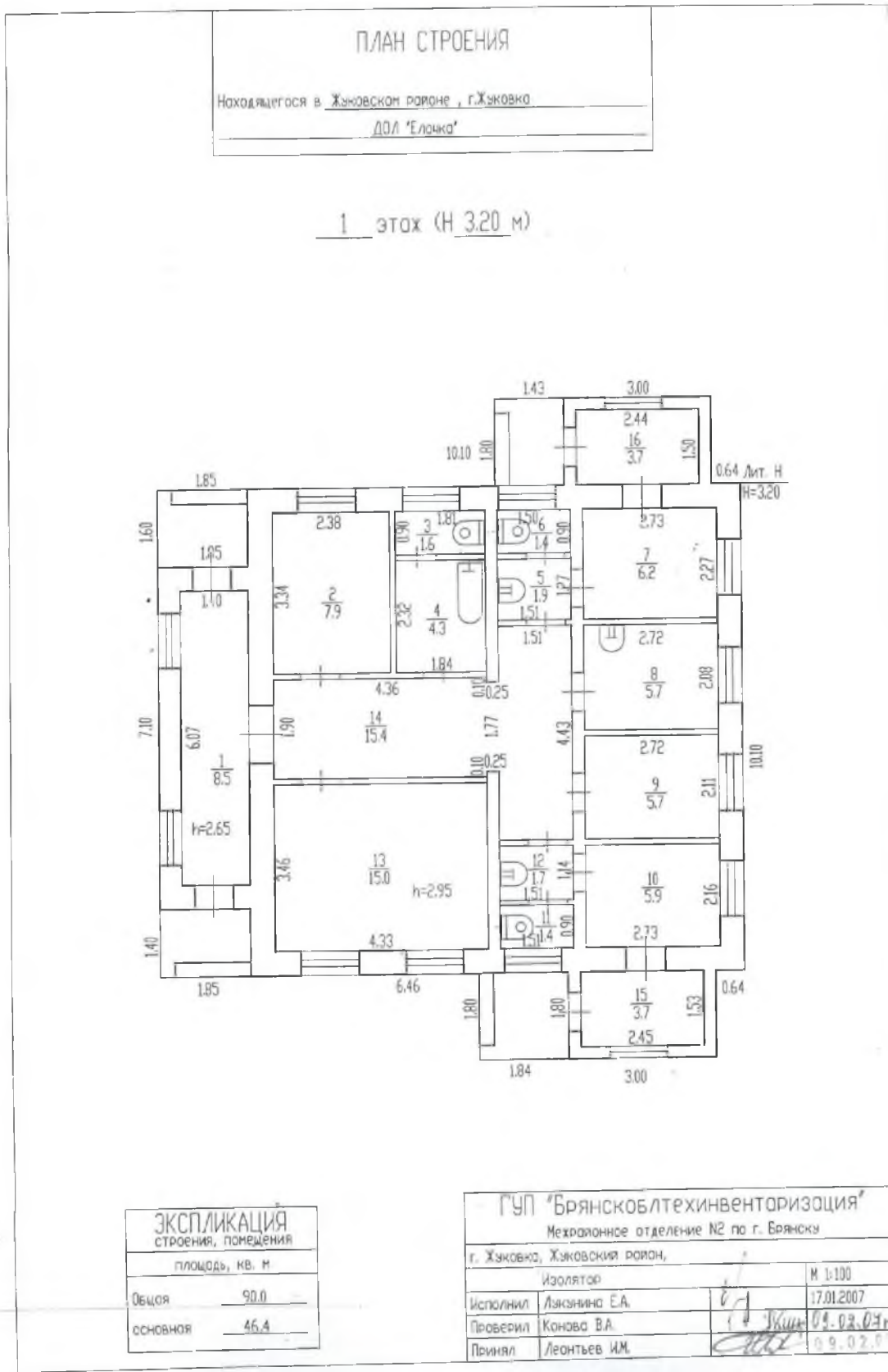
Регистратор

Дубиков В.И.



(подпись)

32 АЖ 243478



ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/90

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «клуб - столовая»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8903;
14	Общая площадь (кв. м)	1721.5000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	1125.00000
19	остаточная	821.20000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова
(Ф.И.О.)

«* нужно подчеркнуть»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Клуб-столовая, назначение: клуб-столовая, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1721,5 кв. м, инв.№ 15009, лит. А, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-220

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-220

Регистратор Морозова Г.Ш.
М.П.

32-АГ № 927401



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос. регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Клуб-столовая, назначение: клуб-столовая, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1721,5 кв. м, инв.№ 15009, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-220

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-701

Регистратор

Дубиков В.И.



(подпись)

32 АЖ 243465



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера А
 Количество этажей 2
 Подземная этажность 1
 Год постройки 1978

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основн
А	1721,5	1239,7

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях.	В том числе самовольно
А	Клуб-столовая	20	1197,3	1856196	
ИТОГО:				1856196	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет **Один миллион восемьсот пятьдесят шесть тысяч сто девяносто шесть руб.**


В том числе самовольно

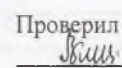
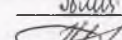
Примечание

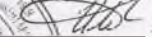
Сведения о наличии или отсутствии запрещений и арестов _____

Поэтажный план прилагается.

Дата составления
«31» января 2007 г.

 / Щемелева А.В. /

Проверил
 / Конова В.
 / Леонтьев И

/ Заведующая 2 м/р отделением  / Милютина Н.С. /



ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/92

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «корпус №4 (с верандой)»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

И	1	2	3	4	0	0	0	1	1	6	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	0	8
---	---	---	---	---	---

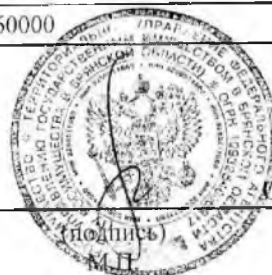
(реестровый номер федерального имущества и дата его присвоения)

внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Кадастровый (условный) номер	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8912;
14	Общая площадь (кв. м)	362.6000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	300.80000
19	остаточная	204.60000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



Ю.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"05" сентября 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от
27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Корпус №4 (с верандой), назначение: корпус №4 (с верандой), 1 - этажный,
общая площадь 362,6 кв. м, инв.№ 15009, лит. Б, адрес объекта: Брянская область, Жуковский
район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-221

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05"
сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-221



Брянская область

Регистратор Морозова Г.Ш.

М.П.  (подпись)

32-АГ № 927402





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Корпус №4 (с верандой), назначение: корпус №4 (с верандой), 1 - этажный, общая площадь 362,6 кв. м, инв.№ 15009, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-221

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-702

Регистратор

Дубиков В.И.

(подпись)

32 АЖ 243466

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера Б
 Количество этажей 1
 Подземная этажность 0
 Год постройки 1965

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
Б	362,6	338,4

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях.	В том числе самовольно
Б	Корпус №4 (с верандой)	30	521,8	382956	
ИТОГО:				382956	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет **Триста восемьдесят две тысячи девятьсот пятьдесят шесть руб.**

В том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии запрещений и арестов

нет

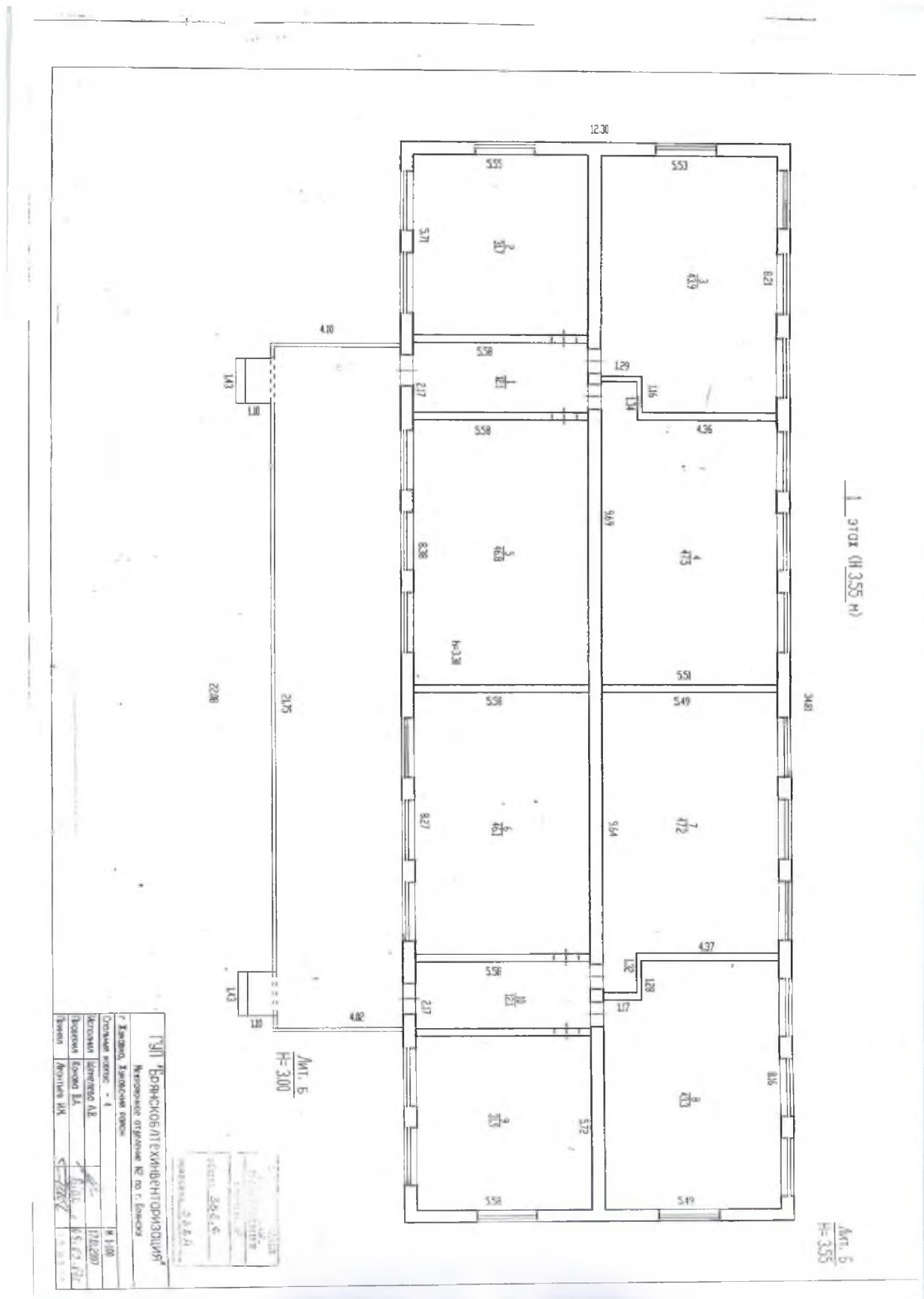
Поэтажный план прилагается.

Дата составления / Щемелева А.В. /
 «08» февраля 2007 г.

Проверил / Конова В.А. /
 / Леонтьев И.М. /

/ Заведующая 2 м/р отдела / Милютина Н.С. /





ООО «Брянское/ПЕРВИЧНООБРАЗОВАНИЕ»		№ 1/08	
Нижнее отделение № по г. Брянск		17.02.2007	
г. Брянск, Железнодорожный пр-д	Оптовый отдел - 4	Исполн	Сметов А.В.
Лесовик	Борисов В.А.	Проектант	С.С. П. 17.02.07
Венков	Антончик И.И.	Визир	С.С. П. 17.02.07

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/97

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «овошехранилище»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	7	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8917;
14	Общая площадь (кв. м)	14.4000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	35.50000
19	остаточная	0.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Брянской области

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Овощехранилище, назначение: овощехранилище, подземная этажность-1, общая площадь 14,4 кв. м, инв.№ 15009, лит. С, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-228

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-228



Регистратор Морозова Г.Ш.


 МП (подпись)



32-АГ № 927409



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Овощехранилище, назначение: овощехранилище, подземная этажность-1, общая площадь 14,4 кв. м, инв.№ 15009, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-228

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-707

Регистратор

Дубиков



(подпись)

32 АЖ 243471



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера С
 Количество этажей 0
 Подземная этажность 1
 Год постройки 1970

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
С	14,4	14,4

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях	В том числе самовольно
С	Овощехранилище	30	106,7	4788	
ИТОГО:				4788	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет **четыре тысячи семьсот восемьдесят восемь** руб.

В том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии запретов и арестов

нет

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

Дата составления
«12» февраля 2007г.

Исполнил

Е.А. Лукунина / Лукунина Е.А./

Проверил

В.А. Конова / Конова В.А./

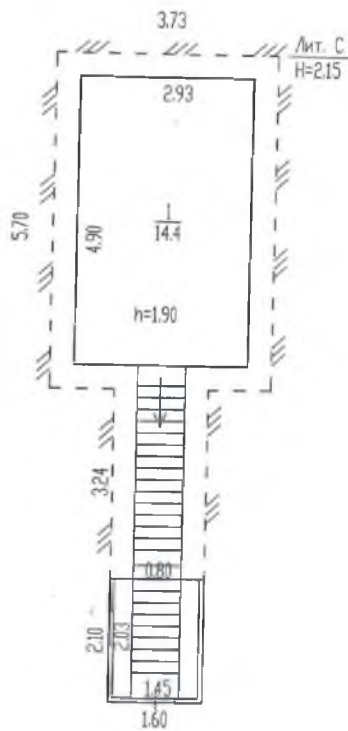
/ Заведующий отделением

Н.С. Милотина / Н.С. Милотина /



ПЛАН СТРОЕНИЯ

Находящегося в Жуковском районе, г. Жуковка
 ДОЛ "Елочка"



ЭКСПЛИКАЦИЯ строения, помещения	
площадь, кв. м	
Общая	14.4
основная	14.4

ГУП "Брянскоблтехинвентаризация"		
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску		
г. Жуковка, Жуковский район, Овощехранилище		
Исполнил	Лужнино ЕА	М 1:100
Проверил	Канова В.А.	17.01.2007
Принял	Леонтьев ИМ.	18.02.07
		16.02.07

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/91

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «сборный дом»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	6	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, 242700, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	Инвентарная карточка от 14.01.2008 №8911
14	Общая площадь (кв. м)	101.2000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	66.80000
19	остаточная	0.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова
(Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от
 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Сборный дом, назначение: сборный дом, 1 - этажный, общая площадь 101,2 кв. м,
 инв.№ Е, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-236

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05"
 сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-236



Регистратор Морозова Г.Ш.


 м.п. (подпись)

32-АГ № 927417





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦТУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России". ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Сборный дом, назначение: сборный дом, 1 - этажный, общая площадь 101,2 кв. м, инв.№ Е, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-236

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-712

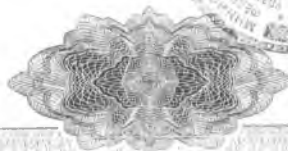
Регистратор

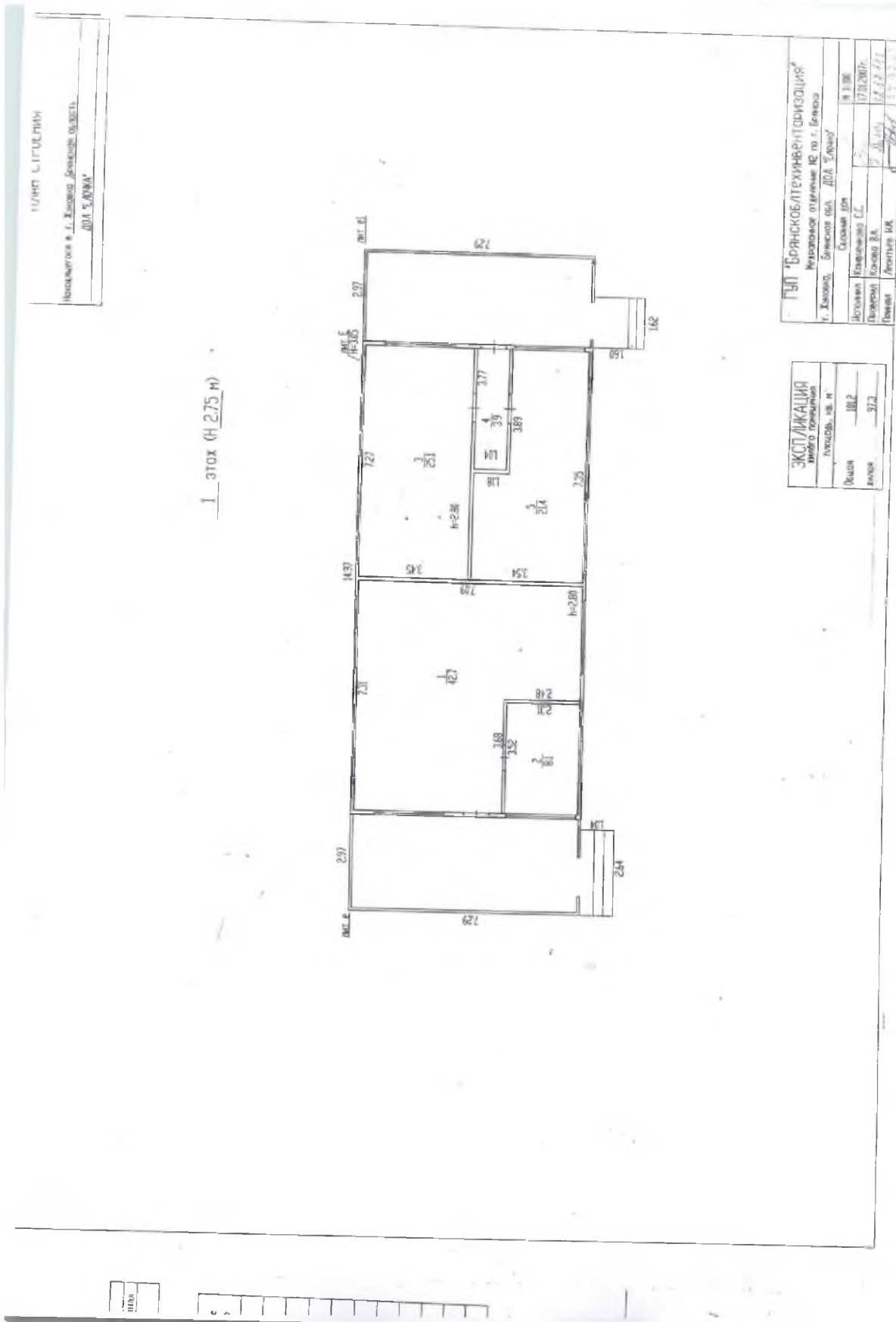
Дубиков В



(Подпись)

32 АЖ 243476





ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/101

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «Склад материальных ценностей»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	3	1	3	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

0	7	0	4	0	9
---	---	---	---	---	---

(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	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, 242700, Брянская область, Жуковка
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ №3020-1 от 27.12.1991
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	Инвентарная карточка от 14.01.2008 № 8905; Инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2009 № 8905;
14	Общая площадь (кв. м)	129.2000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	122.70000
19	остаточная	96.20000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова
(Ф.И.О.)

* * * * *
«* нужно подчеркнуть»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Склад материальных ценностей, назначение: склад материальных ценностей, 1 - этажный, общая площадь 129,2 кв. м, инв.№ 15009, лит. Ф, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-235

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-235

Брянская область

Регистратор Морозова Г.Ш.

М.П. (подпись)

32-АГ № 927416



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перчнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Склад материальных ценностей, назначение: склад материальных ценностей, 1 - этажный, общая площадь 129,2 кв. м, инв.№ 15009, лит. Ф, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-235

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-713

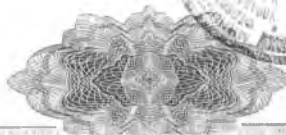
Регистратор

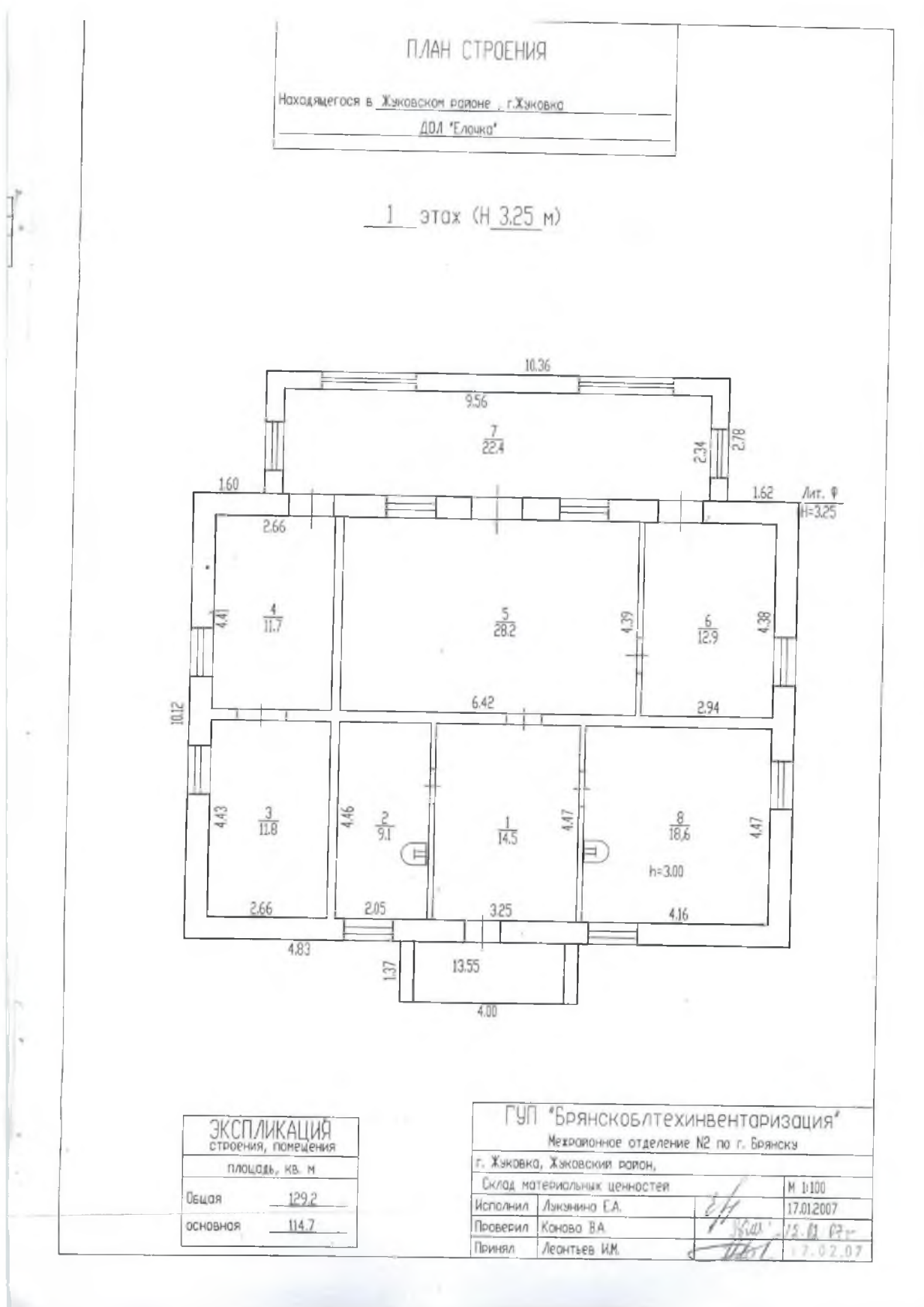
Дубиков В.И.



(подпись)

32 АЖ - 243477





ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/88

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «спальный корпус №1»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	6	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

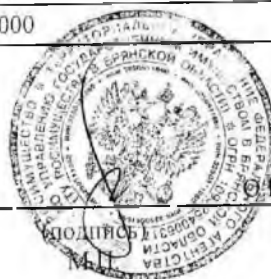
2	5	0	9	0	8
---	---	---	---	---	---

(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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8900;
14	Общая площадь (кв. м)	623.2000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	762.60000
19	остаточная	597.80000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



Н. Кочукова
(Ф.И.О.)

«* нужно подчеркнуть»


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Спальный корпус №1, назначение: спальный корпус №1, 2 - этажный, общая площадь 623,2 кв. м, лит. В, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/010-044

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-217




Регистратор Морозова Г.Ш. м.п.



32-АГ № 927398




СВИДЕТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Брянской области

Дата выдачи: "17" ноября 2010 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за III военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1


Вид права: Хозяйственное ведение


Объект права: Спальный корпус №1, назначение: спальный корпус №1, 2 - этажный, общая площадь 623,2 кв. м, лит. В, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2010-044

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2010-044

Регистратор Морозова Г.Ш.

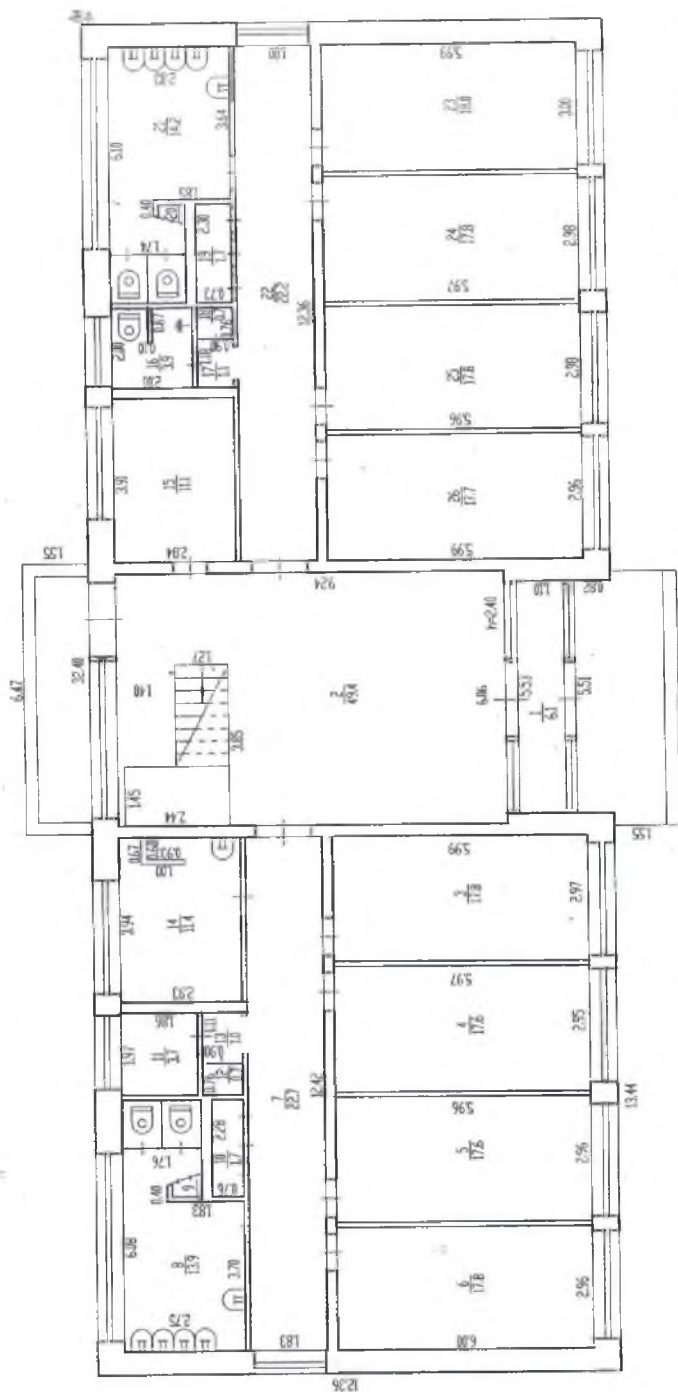

(подпись)



32-АГ 788273

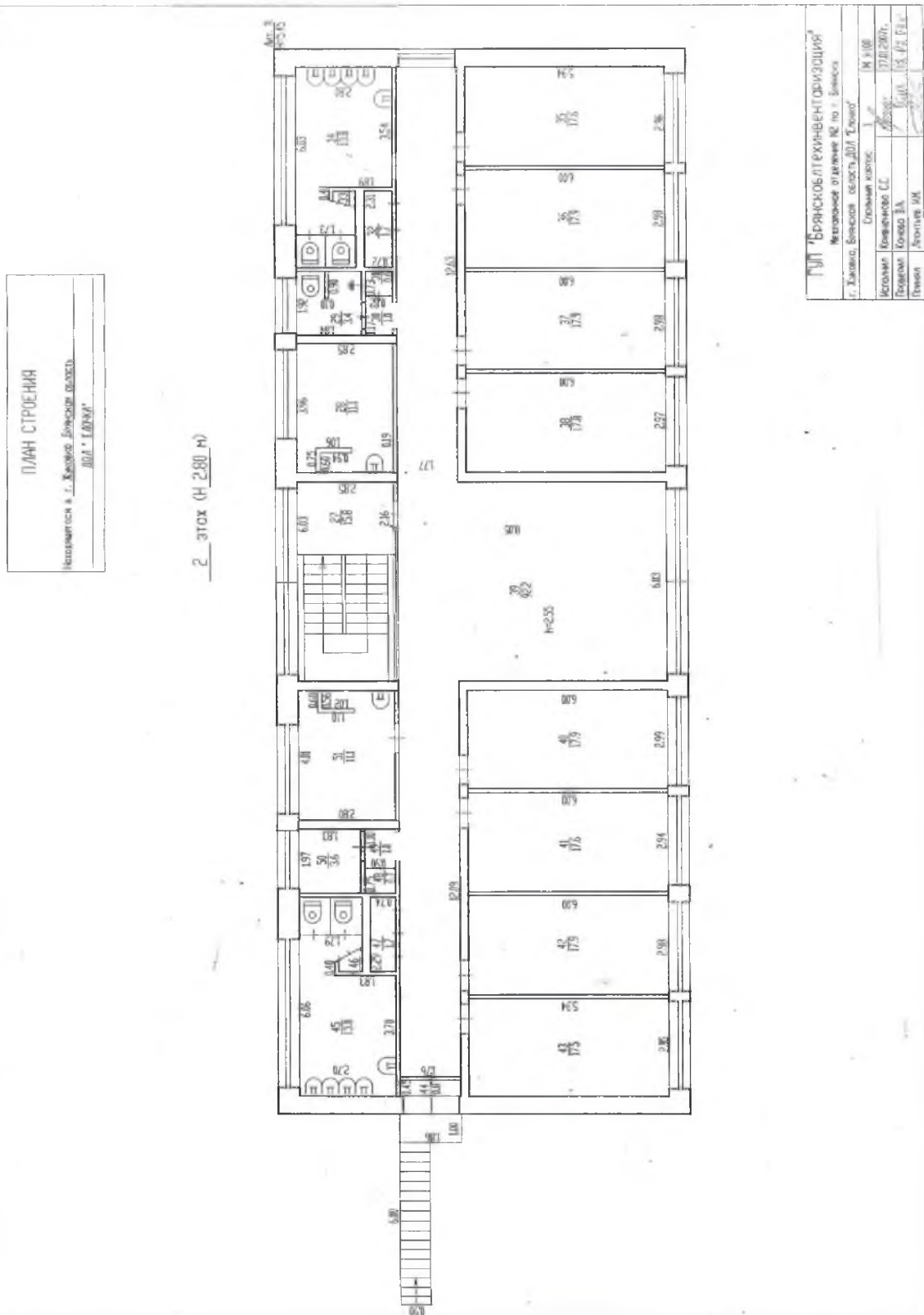
ПЛАН СТРОЕНИЯ
 Исполнение в г. Жуковке, Брянской области
 ДОЛ «ЕЛОЧКА»

1. ЭТОЖ (Н 2.65 м)



ЭКСПЛИКАЦИЯ	
этажей, помещений	плоскост. №. н
Этаж	621.2
Помещение	320.1

ГУП «Брянское ЛТЕХИНВЕНТОРИЗАЦИЯ»	
Исполнение отделе № 10 по г. Брянску	
г. Жуковка, Брянская область, ДОЛ «Елочка»	№ 1-108
Составитель: [подпись]	17.03.2007
Исполнитель: [подпись]	14.03.07
Получено: [подпись]	14.03.07
Листов	1 из 1



ГУП «Брянское литейно-механическое предприятие № 10 по г. Брянску»	
г. Жуковка, Брянская область, ДОЛ «ЕЛОЧКА»	
Специальный отдел:	10-100
Исполнитель:	Коваленко С.С.
Получено:	05.04.2017
Техник:	Коваленко И.А.
Инженер:	Коваленко И.А.

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/87

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «спальный корпус №2»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	6	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8901;
14	Общая площадь (кв. м)	612.7000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	790.10000
19	остаточная	619.40000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова
(Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Спальный корпус №2, назначение: спальный корпус №2, 2 - этажный, общая площадь 612,7 кв. м, лит. Г, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2010-046

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-218

Регистратор Морозова Г.Ш.

(подпись)

32-АГ № 927399



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "17" ноября 2010 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за III военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Спальный корпус №2, назначение: спальный корпус №2, 2 - этажный, общая площадь 612,7 кв. м, лит. Г, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2010-046

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2010-046

Регистратор

Морозова Г.Ш.



М.П. (подпись)

32-АГ 788274

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера Г
 Количество этажей 2
 Подземная этажность 0
 Год постройки 1978

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
Г	612.7	323.9

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях	В том числе самовольно
Г	Спальный корпус № 2	20	421.3	605400	
ИТОГО:				605400	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет : Шестьсот пять тысяч четыреста ру

В том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии запретов и арестов нет

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

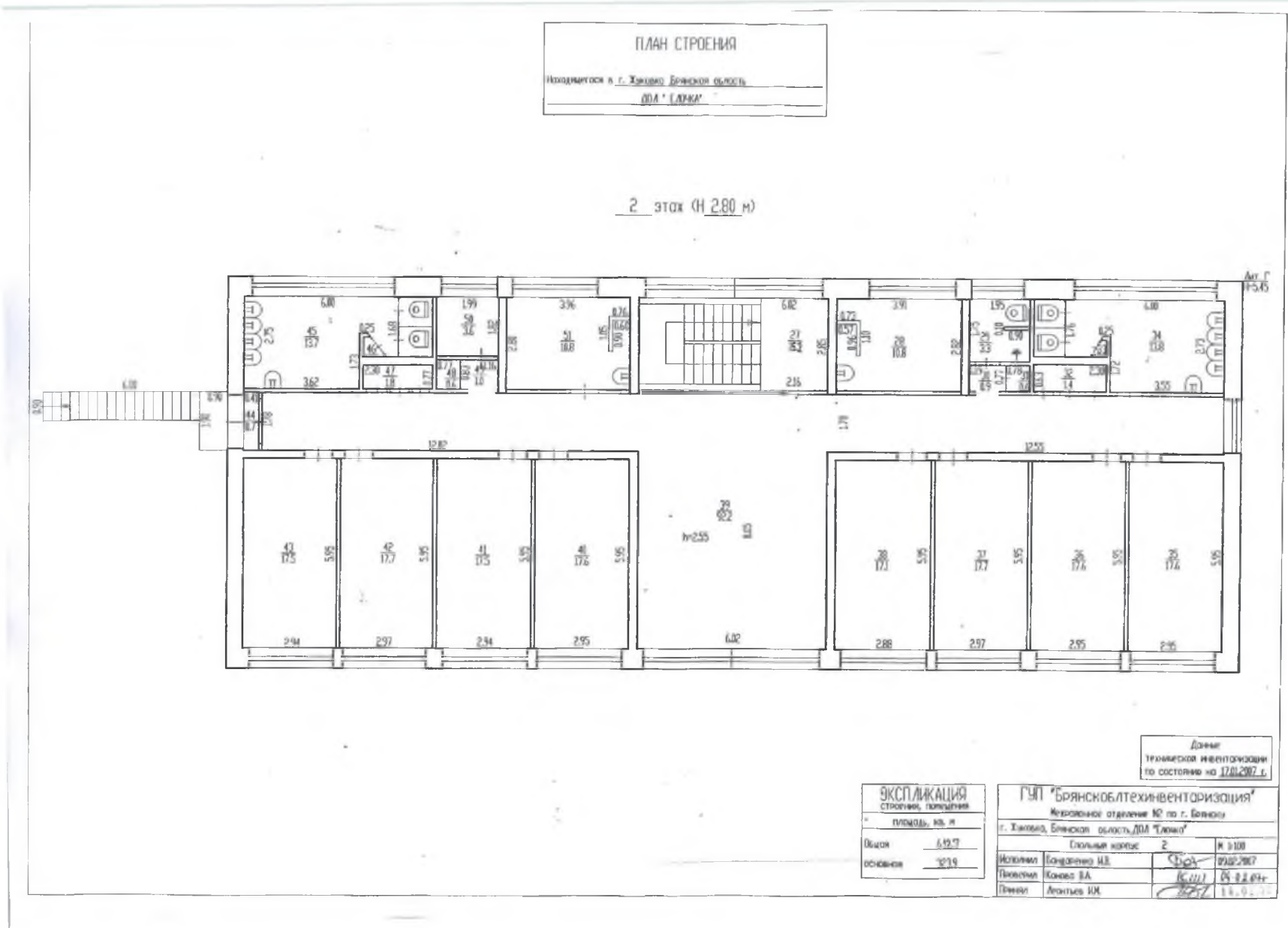
Дата составления
«09» февраля 2007 г.

Исполнил
Бондаренко И.В.

Проверил
Конова В.А.
Леонтьев И.М.

Заведующий отделением Милютина Н.С.





ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/89

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «спальный корпус №3»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8902;
14	Общая площадь (кв. м)	617.7000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	817.70000
19	остаточная	547.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова
(Ф.И.О.)

«* нужно подчеркнуть»


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Брянской области

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Спальный корпус №3, назначение: спальный корпус №3, 2 - этажный, общая площадь 617,7 кв. м, инв.№ 15009, лит. Д адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-219

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-219



Регистратор Морозова Г.Ш.


 М.П. (подпись)



32-АГ № 927400



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перчнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Спальный корпус №3, назначение: спальный корпус №3, 2 - этажный, общая площадь 617,7 кв. м, инв.№ 15009, лит. Д адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-219

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-700

БРЯНСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Дубиков В.И.



(подпись)

32 АЖ 243464



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера Д
 Количество этажей 2
 Подземная этажность 0
 Год постройки 1978

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
Д	617.7	324.3

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях	В том числе самовольно
Д	Спальный корпус № 3	20	420,1	610200	
ИТОГО:				610200	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет **Шестьсот десять тысяч двести рублей.**

В том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии запрещений и арестов

нет

Поэтажный план прилагается.

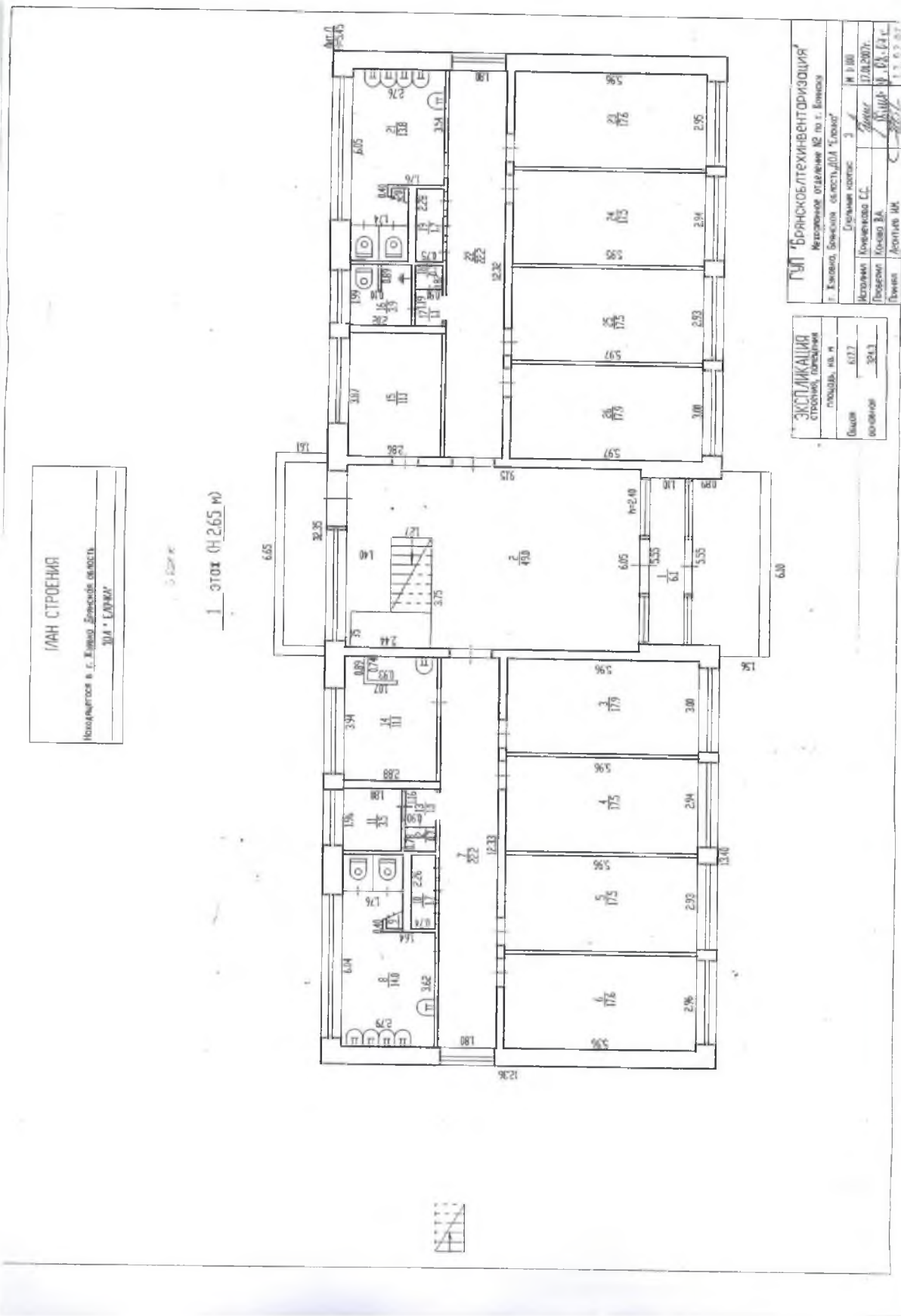
Дата составления
«09» февраля 2007 г.

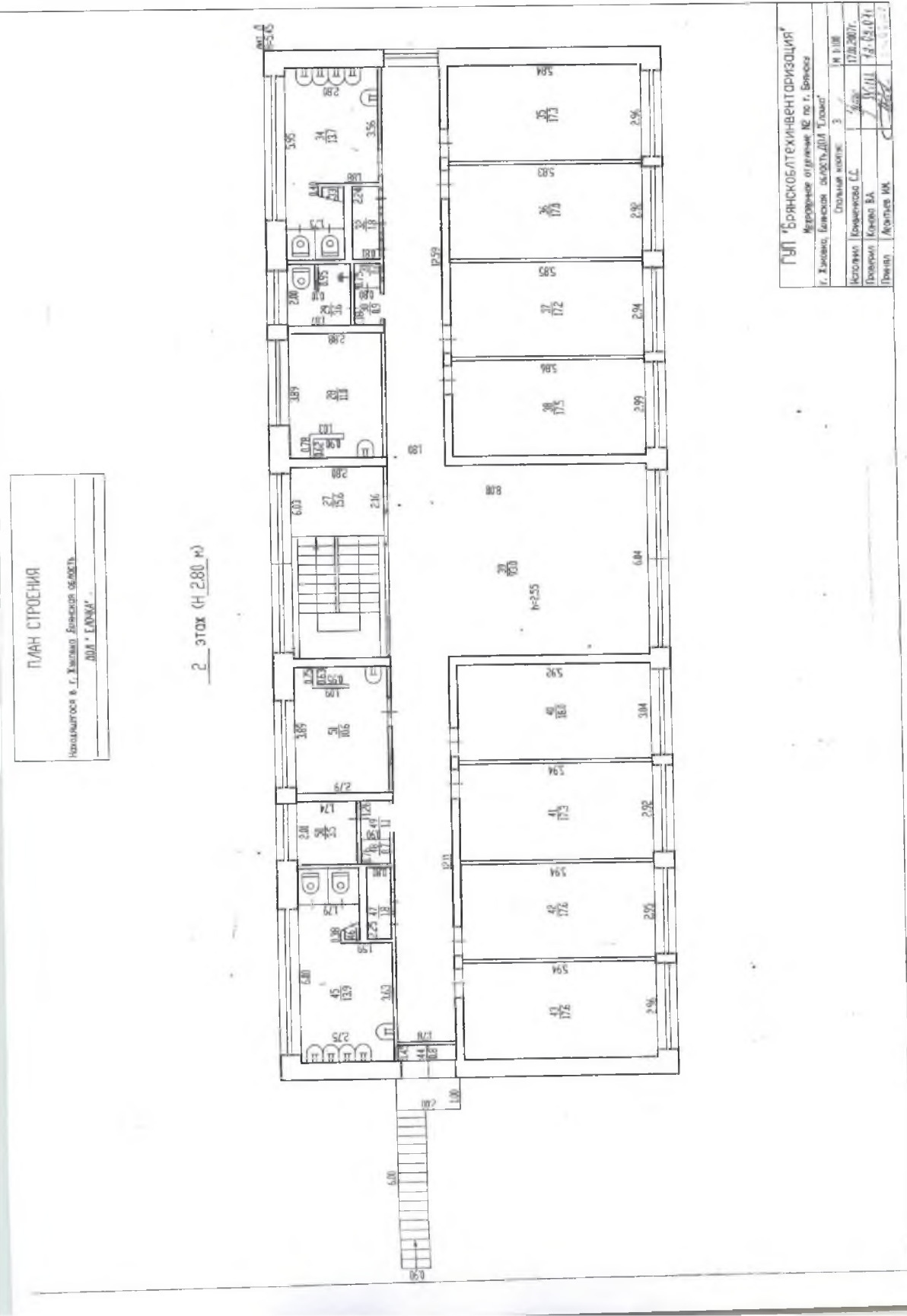
Исполнил
С.С. Кривченкова / Кривченкова С.С. /

Проверил
В.А. Конова / Конова В.А. /

/ Заведующий отделением *Н.С. Милотина* / Милотина Н.С. /







ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/105

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «сети водопровода»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	7	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	6	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 9032;
14	Общая площадь (кв. м)	нет
15	Протяженность (км)	0.70000
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	186.00000
19	остаточная	0.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



Н. Кочукова
(Ф.И.О.)

«* нужно подчеркнуть»


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Брянской области

"05" сентября 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Сети водопровода, назначение: водопровод, Протяженность 695,3 м., инв.№ 15009, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-226

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-226





Регистратор Морозова Г.Ш.


 М.П. (Подпись)



32-АГ № 927407

ВЫ П И С К А
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/106

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «сети канализации»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

В	1	2	3	4	0	0	0	1	1	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	6	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 9033;
14	Общая площадь (кв. м)	нет
15	Протяженность (км)	1.00620
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	260.70000
19	остаточная	0.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Сети канализации, назначение: канализация, Протяженность 1006.2 м., инв.№ 15009, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или удовный) номер: 32-32-04/006/2011-239

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-239

РЕГИСТРАТОР
Морозова Г.Ш.

32-АГ № 927420

ХАРАКТЕРИСТИКА СООРУЖЕНИЯ

Литера	Назначение сооружения	Процент износа	Материал	Протяженность п.м., км	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях	В том числе самовольно
IV	Канализация	74	асбоцемент	1006.2	50556	
ИТОГО:				1006.2	50556	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007г. составляет : **Пятьдесят тысяч пятьсот пятьдесят шесть руб.**
в том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии запретов и арестов нет

План земельного участка прилагается.

Дата составления
«09» марта 2007 г.

Исполнил
Зубарев К.В. / Зубарев К.В. /

Проверил
Конова В.А. / Конова В.А./
Леонтьев И.М. / Леонтьев И.М./

/ Заведующий отделением М.И. / Н.С. Милотина /




 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Брянской области

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Сети электропередач, назначение: электрический кабель, Протяженность 1.1998м., инв.№ 15009, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-237

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-237



БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Морозова Г.Ш.


 м.п. (подпись)

32-АГ № 927418



ВЫПИСКА**из реестра федерального имущества**

21.10.2013 г.

№ 205/107

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «теплосеть»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П 1 2 3 4 0 0 0 1 1 7 9 2 6 0 9 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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 9035;
14	Общая площадь (кв. м)	нет
15	Протяженность (км)	0,49870
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	428.30000
19	остаточная	0.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



С.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

ОБЛАСТНОЕ АГЕНТСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Теплосеть, назначение: теплотрасса, Протяженность 498,7 м., инв.№ 15009, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-238

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-238

Брянская область

Регистратор Морозова Г.Ш.

М.П. 

32-АГ № 927419 

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/99

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «канализационная насосная станция»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

И	1	2	3	4	0	0	0	1	1	7	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	6	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8970;
14	Общая площадь (кв. м)	16.2000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	125.50000
19	остаточная	0.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.И. Кочукова
(Ф.И.О.)

* * * * *
* * * * *

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Канализационно-насосная станция, назначение: производственное, надземная часть - этажный (подземных этажей - подземная часть), общая площадь 16,2 кв. м, инв.№ 15009, лит. Ц, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-230

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-230

Регистратор Морозова Г.Ш.

М.П. (И.С. Морозова)

32-АГ № 927411



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Канализационно-насосная станция, назначение: производственное, надземная часть - этажный (подземных этажей - подземная часть), общая площадь 16,2 кв. м, инв.№ 15009, лит. Ц, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-230

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-709

БРЯНСКАЯ
ОБЛАСТЬ

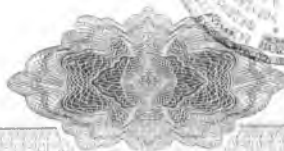
Регистратор

Дубиков В.И.



(подпись)

32 АЖ 243473



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера Ц
 Количество этажей Надземная часть
 Подземная этажность Подземная часть
 Год постройки 1978 г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
Ц	16.2	16.2

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях.	В том числе самовольно
Ц	Производственное	23	31.2	70404	
ИТОГО:				70404	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет : **Семьдесят тысяч четыреста четыре руб.**

В том числе самовольно

Примечание :

Сведения о наличии или отсутствии запрещений и арестов нет *Глеф*

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

Дата составления
«09» февраля 2007 г.

Исполнил
[Подпись] / Зубарев К.В. /

Проверил
[Подпись] / Конова В.А. /
[Подпись] / Леонтьев И.М. /

/ Заведующий отделением *[Подпись]* / Н.С. Милотина /

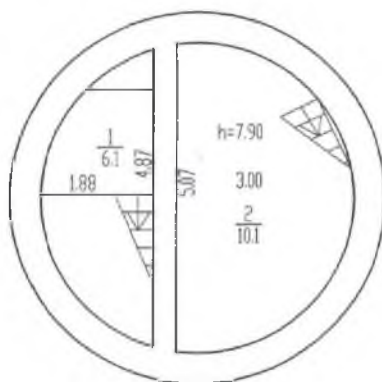


ПЛАН СТРОЕНИЯ

Находящегося в г. Жуковка, Жуковский р-н

ДОЛ "Елочка"

Подземная часть



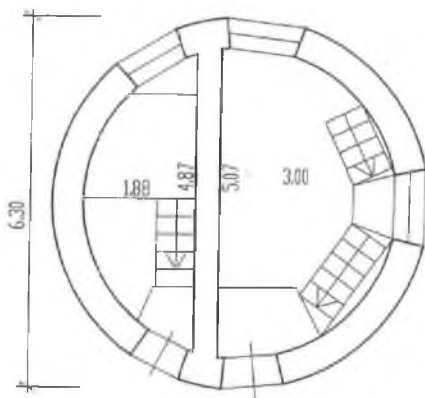
Лит. Ц
H=8.15

ГУП "Брянскоблтехинвентаризация"		
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску		
Канализационно-насосная станция		
		М 1:100
Исполнил	Зубарев К.В.	17.01.2007 г.
Проверил	Канова В.А.	19.02.07
Принял	Леонтьев И.М.	17.02.07

ПЛАН СТРОЕНИЯ

Находящегося в г. Жуковка, Жуковский р-н
ДОЛ «Елочка»

Надземная часть



Лит. Ц
Н= 8.15

ЭКСПЛИКАЦИЯ строения, помещения	
площадь, кв. м	
Общая	16,2
основная	16,2

ГУП «Брянскоблтехинвентаризация»			
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску			
Канализационно-насосная станция			
			М 1:100
Исполнил	Зыгарев К.В.		17.01.2007 г.
Проверил	Канова В.А.	<i>В.А. Канова</i>	19.02.07
Принял	Леонтьев И.М.	<i>И.М. Леонтьев</i>	17.02.07

ВЫ П И С К А
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/98

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «насосная станция»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8971;
14	Общая площадь (кв. м)	5.6000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	7.40000
19	остаточная	1.30000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

* нужное подчеркнуть

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"05" сентября 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Насосная станция, назначение: производственное, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5,6 кв. м, инв.№ 15009, лит. К, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г. Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-229

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-229



Регистратор Морозова Г.Ш.  (подпись)

32-АГ № 927410 



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦПУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Насосная станция, назначение: производственное, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5,6 кв. м, инв.№ 15009, лит. К, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-229

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-708

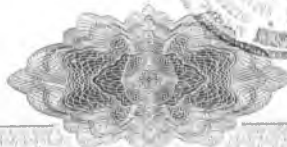
Регистратор

Дубиков В.И.



(подпись)

32 АЖ 243472



Российская Федерация
Администрация Брянской области
Государственное унитарное
предприятие

Действительна в течение 12 месяцев

«Брянскоблтехинвентаризация»

Межрайонное отделение
по г.Брянску № 2
241035, г.Брянск, ул.Майской
Стачки, 3

телефон: 56-39-33

" 2 03 2007 г.

№ 2-677135

Для управления федеральной регистрационной службы
по Брянской области

Инвентарный №	15009					
Условный №					15009	1000/К
Кадастровый №						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Российская Федерация

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БРЯНСКОБЛТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

МЕЖРАЙОННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПО Г.БРЯНСКУ № 2

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА
НА ЗДАНИЕ ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Область БРЯНСКАЯ
Город Жуковка
Район Жуковский
Населенный пункт
Улица
Дом №
Наименование здания Насосная станция

Дата проведения технической инвентаризации «17» января 2007 г.

СВЕДЕНИЯ О ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования
1	ФГУП «111 ВОЕННЫЙ ЗАВОД МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»		не предъявлены

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера К
 Количество этажей 1
 Подземная этажность 1
 Год постройки 1972 г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
К	5.6	5.6

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях	В том числе самовольно
К	Производственное	14	8.9	11100	
ИТОГО:				11100	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет : **Однадцать тысяч сто руб.**

В том числе самовольно

Примечание :

Сведения о наличии или отсутствии запрещений и арестов нет

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

Дата составления «09» февраля 2007 г.

Исполнил Зубарев К.В.

Проверил Конова В.А. / Леонтьев И.М.

/ Заведующий отделением Н.С. Милютина /

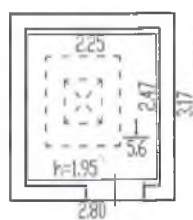


ПЛАН СТРОЕНИЯ

Находящегося в г.Жуковка, Жуковский р-н

ДОЛ «Елочка»

1 этаж (Н 2.10 м)

Лит. К
Н=2.10

ЭКСПЛИКАЦИЯ строения, помещения	
площадь, кв. м	
Общая	56
основная	56

ГУП «Брянскоблтехинвентаризация»			
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску			
Насосная станция			
			М 1:100
Исполнил	Зыбарев К.В.		17.01.2007 г.
Провесил	Канова В.А.	<i>Канова В.А.</i>	09.02.07г.
Принял	Леонтьев И.М.	<i>Леонтьев И.М.</i>	12.02.07г.

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/96

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «трансформаторная подстанция»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П	1	2	3	4	0	0	0	1	1	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка. ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8973;
14	Общая площадь (кв. м)	26.9000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	15.50000
19	остаточная	4.10000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "05" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Трансформаторная подстанция, назначение: трансформаторная подстанция, 2 - этажный, общая площадь 26,9 кв. м, инв.№ 15009, лит. X, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-227

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-227

Регистратор Морозова Г.Ш.
м.п. (подпись)

32-АГ № 927408

Российская Федерация
 Администрация Брянской области
 Государственное унитарное
 предприятие
 «Брянскоблтехинвентаризация»
 Межрайонное отделение
 по г. Брянску № 2
 241035, г. Брянск, ул. Майской
 Стачки, 3
 телефон: 56-39-33

№ 2-6/1124 2007 г.

Действительна в течение 12 месяцев

Для управления федеральной регистрационной службы
 по Брянской области

Инвентарный №	15009				
Условный №				15009	1000/10
Кадастровый №					
	А	Б	В	Г	Д
					Е

Российская Федерация
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 «БРЯНСКОБЛТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

МЕЖРАЙОННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПО Г. БРЯНСКУ № 2

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА
 НА ЗДАНИЕ ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Область БРЯНСКАЯ
 Город ЖУКОВКА
 Район ЖУКОВСКИЙ
 Населенный пункт
 Улица
 Дом №
 Наименование здания Трансформаторная подстанция

Дата проведения технической инвентаризации «17» января 2007 г.

СВЕДЕНИЯ О ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования
1	ФГУП «ИП военный завод министерства обороны РФ»	1	Документы не предъявлены

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера	X
Количество этажей	2
Подземная этажность	0
Год постройки	1978

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
X	26,9	26,9

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях.	В том числе самовольно
X	Трансформаторная подстанция	30	20,4	45396	
ИТОГО:				45396	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет **Сорок пять тысяч триста девяносто шесть руб.**

В том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии запрещений и арестов

нет

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

Дата составления
«09» января 2007 г.

Исполнил
[подпись] /Бондаренко И.В./

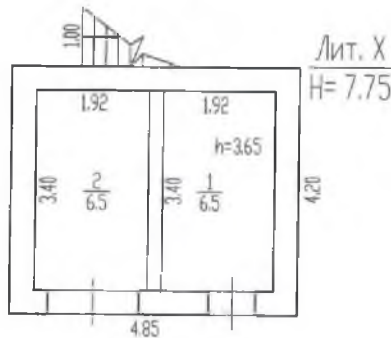
Проверил
[подпись] /Конова В.А./
[подпись] /Леонтьев И.М./

/ Заведующий отделом *[подпись]* /Милотина Н.С./

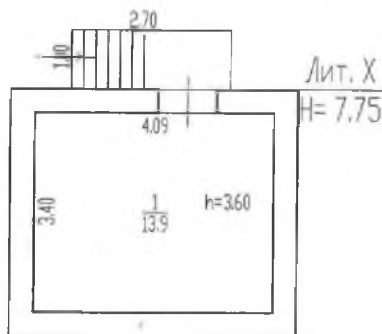


ПЛАН СТРОЕНИЯ
 Находящегося в г. Жуковка, Брянская область
 ДОЛ "ЕЛОЧКА"

1 этаж



2 этаж



Данные
 технической инвентаризации
 по состоянию на 17.01.2007 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ СТРОЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ	
ПЛОЩАДЬ, кв. м	
Общая	26,9
основная	26,9

ГУП "Брянскоблтехинвентаризация"			
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску			
г. Жуковка, Брянская область, ДОЛ "Елочка"			
Трансформаторная подстанция		М 1:100	
Исполнил	Бондаренко И.В.	<i>[Signature]</i>	09.02.2007
Проверил	Копова В.А.	<i>[Signature]</i>	09.02.07
Принял	Леонтьев И.М.	<i>[Signature]</i>	13.02.07

ВЫПИСКА
из реестра федерального имущества

21.10.2013 г.

№ 205/93

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «туалет кирпичный»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

И	1	2	3	4	0	0	0	1	1	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	5	0	9	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	нет
2	от	нет
3	Номер регистрации права собственности РФ	нет
4	от	нет
5	Номер регистрации иного вещного права	нет
6	от	нет
7	Адрес (местоположение)	Россия, Брянская область, Жуковка, ДОЛ "Елочка"
8	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Министерства Обороны Российской Федерации"
9	Карта № 3.1.	3.1.340000199
10	ОГРН	1023201100394
11	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
12	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
13	Документы-основания возникновения иного вещного права	инвентарная карточка учета объекта основных средств от 14.01.2008 № 8976;
14	Общая площадь (кв. м)	42.8000
15	Протяженность (км)	нет
16	Иные параметры	нет
17	Стоимость (тыс. рублей):	
18	первоначальная	19.70000
19	остаточная	0.00000

Должностное лицо

Заместитель начальника отдела



О.Н. Кочукова

(Ф.И.О.)

* нужное подчеркнуть

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"05" сентября 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 №3020-1

Субъект (субъекты) права: Российская Федерация

Вид права: Собственность

Объект права: Туалет кирпичный, назначение: туалет кирпичный, 1 - этажный, общая площадь 42,8 кв. м, инв.№ 15009, лит. Т, адрес объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-223

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 32-32-04/006/2011-223



Регистратор Морозова Г.И.  (подпись)

32-АГ № 927404 



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор о закреплении за 111 военным заводом ЦТУ МО РФ государственного имущества на праве полного хозяйственного ведения от 12.08.1993 с Перечнем объектов недвижимого имущества, переданных в хозяйственное ведение федеральному государственному унитарному предприятию "111 военный завод министерства обороны Российской Федерации"

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "111 военный завод Минобороны России", ИНН: 3233003578, ОГРН: 1023201100394, дата гос.регистрации: 01.12.1993, наименование регистрирующего органа: администрация (мэрия) города Брянска, КПП: 323301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Брянская область, г.Брянск, ул.2-я Мичурина, д.1

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Туалет кирпичный, назначение: туалет кирпичный, 1 - этажный, общая площадь 42,8 кв. м, инв.№ 15009, лит. Т, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, Жуковский район, г.Жуковка, ДОЛ "Елочка"

Кадастровый (или условный) номер: 32-32-04/006/2011-223

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" марта 2013 года сделана запись регистрации № 32-32-04/001/2013-703

Регистратор

Дубиков В.И.

(подпись)

32 АЖ 243467



Российская Федерация
Администрация Брянской области
Государственное унитарное
предприятие

«Брянскоблтехинвентаризация»

Межрайонное отделение

по г. Брянску № 2

241035, г. Брянск, ул. Майской

Стачки, 3

телефон: 56-39-33

г. 2007

№ 2-6/11/31

Действительна в течение 12 месяцев

Для управления федеральной регистрационной службы
по Брянской области

Инвентарный №	15009				
Условный №				15009	1000/17
Кадастровый №					
	А	Б	В	Г	Д
					Е

Российская Федерация
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БРЯНСКОБЛТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

МЕЖРАЙОННОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПО Г.БРЯНСКУ № 2

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА
НА ЗДАНИЕ ГРАЖДАНСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Область БРЯНСКАЯ

Город Жуковка

Район Жуковский

Населенный пункт

Улица

Дом №

Наименование здания Туалет

Дата проведения технической инвентаризации «17» января 2007 г.

СВЕДЕНИЯ О ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования
1	ФГУП «111 ВОЕННЫЙ ЗАВОД МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ		Документы не предъявлены

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ, СООРУЖЕНИИ

Литера Т
 Количество этажей 1
 Подземная этажность 0
 Год постройки 1979

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Литера	Площадь, кв. м	
	общая	в т.ч. основная
Т	42,8	42,8

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера	Назначение строения	Процент износа	Площадь застройки, объем	Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. в рублях	В том числе самовольно
Т	Туалет	20	54,6	65256	
ИТОГО:				65256	

Инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. составляет **шестьдесят пять тысяч двести пятьдесят шесть руб.**

В том числе самовольно

Примечание

Сведения о наличии или отсутствии записей и арестов нет

План земельного участка, поэтажный план прилагаются.

Дата составления «09» февраля 2007г.

Исполнил Ефун / Лукунина Е.А./

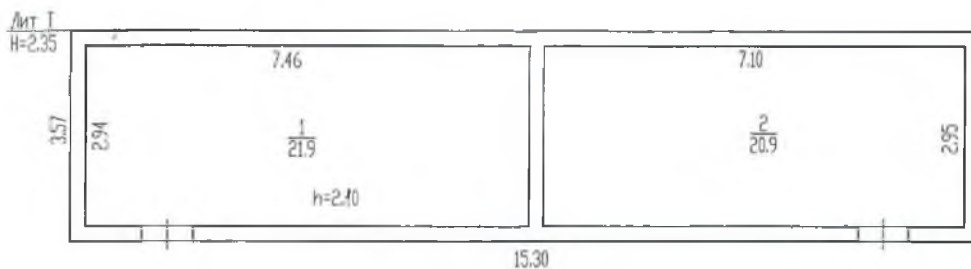
Проверил Ковалев / Конова В.А./

/ Заведующий отделением Милотина / Н.С.Милотина /



ПЛАН СТОЛБИЯ
 Находящегося в Жуковском районе, г. Жуковка
 ДОЛ "Елочка"

1 этаж (H 2.35 м)



ЭКСПЛИКАЦИЯ строения, помещения	
площадь, кв. м	
Общая	42,8
основная	42,8

ГУП "Брянскоблтехинвентаризация"		
Межрайонное отделение №2 по г. Брянску		
г. Жуковка, Жуковский район.		
Туалет		М 1:100
Исполнил	Лизкина ЕА.	17.01.2007
Проверил	Копова ВА.	12.02.07
Принял	Леонтьев ИМ.	12.02.07