



ООО «Бизнес Вектор» • bvector.ru • +7 (495) 646-04-48
127247, Москва, Дмитровское ш., дом 100, стр. 2
ИНН 7720546004/КПП 771301001
р/с 40702810000000007288 в «Банк «Новый Символ» (АО) г. Москва
к/с 30101810645250000209, БИК 044525209

ОТЧЕТ № 1550-И

об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы», расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30.

Дата оценки: 09 октября 2017 г.

Дата составления отчета: 19 февраля 2018 г.

**Заказчик: Закрытое акционерное общество «Регент Нетканые Материалы»
(ЗАО «Регент НМ»)**

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**

Москва, 2018



ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ. | 7 |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 11 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 14 |
| 1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ. | 15 |
| 1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 16 |
| 1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. | 16 |
| 1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА. | 17 |
| 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ..... | 19 |
| 2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ..... | 25 |
| 2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ..... | 26 |
| 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)..... | 27 |
| 3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. | 27 |
| 3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ. | 27 |
| 3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 35 |
| 3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. | 36 |
| 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. | 38 |
| 4.1. ОБЗОР РЫНКА | 38 |
| 4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 41 |
| 4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ | 46 |
| 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ. | 59 |
| 5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ. | 60 |
| 5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ | 63 |
| 5.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 78 |
| 5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ | 82 |
| 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 96 |
| 7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. | 97 |
| 8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ | 99 |

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

19 февраля 2018 г.

ЗАО «Регент Нетканые Материалы»
142167, г. Москва,
пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы» расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30.

Отчет подготовлен для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с договором об оценке № 101-2017 от 15 июня 2017 г. (далее «Договор») специалистом ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы» расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30.

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на – 09 октября 2017 г.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования" (ФСО N 10), Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября

2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком были применены следующие общепринятые подходы, учитывающие характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

- Сравнительный подход, метод анализа продаж. Использовался для оценки объектов недвижимого имущества и транспортных средств;
- Затратный подход, метод долгосрочной индексации первоначальной (балансовой) стоимости объекта оценки, метод замещения (метод сравнения с идентичным (ЗВ) или аналогичным (ЗЗ) объектом первичного рынка). Использовался для оценки объектов движимого имущества.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 09 октября 2017 года рыночная стоимость составила:

| № | Наименование объекта | Инвентарный номер | Рыночная стоимость, руб. без НДС ¹ |
|----|--|-------------------|---|
| 1 | Система вентиляции и кондиционирования воздуха | 202 | 334 294 |
| 2 | Компьютер промышленный со встроенным программным обеспечением | 246 | 166 517 |
| 3 | Кран мостовой электрический опорный двухбалочный | 249 | 200 414 |
| 4 | Резервуары алюминиевые для хранения полипропилена | 260 | 1 817 457 |
| 5 | Система охлаждения агрегатов | 262 | 1 199 123 |
| 6 | Таль цепная электрическая | 263 | 21 952 |
| 7 | Кран мостовой электрический опорный двухбалочный 16 т. | 282 | 1 559 923 |
| 8 | Испытательная нагрузка 1500 кВт | 162 | 697 606 |
| 9 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №1 | 291 | 404 428 |
| 10 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №2 | 292 | 404 428 |
| 11 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №3 | 293 | 404 428 |
| 12 | Система видеонаблюдения ТЭС | 279 | 29 893 |
| 13 | Система автоматической пожарной сигнализации | 227 | 523 763 |
| 14 | Система видеонаблюдения | 198 | 104 377 |
| 15 | Система видеонаблюдения 2-я линия | 281 | 1 113 842 |
| 16 | Система автоматической пожарной сигнализации в ПК №2 | 297 | 631 940 |
| 17 | Установка Спринклерного пожаротушения в ПК | 298 | 284 758 |
| 18 | Установка Спринклерного пожаротушения в ПК2 | 299 | 284 758 |
| 19 | Гардеробная для посетителей | 232 | 31 560 |
| 20 | Пост охраны КПП-103 | 107 | 34 271 |
| 21 | Газопровод выс. дав. (12кгс/см ²) 161,5м | 264 | 5 752 130 |
| 22 | Ограждение территории | 193 | 501 126 |
| 23 | Очистные сооружения для ливневых и сточных вод | 201 | 16 693 908 |
| 24 | Стоянка для автомобилей | 194 | 60 843 |
| 25 | Производственный корпус №2 | 268 | 147 036 066 |
| 26 | Автомобиль AUDI A6 | WAUZZZ4G5FN071339 | 1 822 132 |
| | ИТОГО | | 182 115 937 |

¹ в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) объектом обложения НДС не являются.

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной Оценщиком в процессе работы над проектом.

С уважением,
Павел Швец,
Генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

| | |
|---|---|
| <p>Объект оценки</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p> | <p>Объекты основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы» расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, №30 (в количестве 26 инвентарных позиций)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Система вентиляции и кондиционирования воздуха ✓ Компьютер промышленный со встроенным программным обеспечением ✓ Кран мостовой электрический опорный двухбалочный ✓ Резервуары алюминиевые для хранения полипропилена ✓ Система охлаждения агрегатов ✓ Таль цепная электрическая ✓ Кран мостовой электрический опорный двухбалочный 16 т. ✓ Испытательная нагрузка 1500 кВт ✓ Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №1 ✓ Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №2 ✓ Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №3 ✓ Система видеонаблюдения ТЭС ✓ Система автоматической пожарной сигнализации ✓ Система видеонаблюдения ✓ Система видеонаблюдения 2-я линия ✓ Система автоматической пожарной сигнализации в ПК №2 ✓ Установка Спринклерного пожаротушения в ПК ✓ Установка Спринклерного пожаротушения в ПК2 ✓ Гардеробная для посетителей ✓ Пост охраны КПП-103 ✓ Газопровод выс. дав. (12кгс/см²) 161,5м ✓ Ограждение территории ✓ Очистные сооружения для ливневых и сточных вод ✓ Стоянка для автомобилей ✓ Производственный корпус №2 ✓ Автомобиль AUDI A6 <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p> |
| <p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие</p> | <p>Инвентаризационная опись основных средств №2, №3, №4, №5, №6 от 28.04.2017 г.;</p> |

| | |
|--|--|
| <p>характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p> | <p>Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU 77243000-005247;</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АО № 517206 от 11.03.2013 г.;</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АО № 517306 от 12.03.2013 г.;</p> <p>Выписка из ЕГРН от 13.07.17 г.;</p> <p>Договор №231210/1 от 23.12.10 г.;</p> <p>Договор №7 от 02.05.06 г.;</p> <p>Договор №40 от 20.09.07 г.;</p> <p>Договор №39 от 20.09.07 г.;</p> <p>Решение о предоставлении водного объекта в пользование от 30.04.14 г.;</p> <p>Заключение о соответствии построенного реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от 13.09.13 г.;</p> <p>Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0792-11;</p> <p>Паспорт на кран мостовой электрический опорный двухбалочный;</p> <p>Паспорт транспортного средства серия 78 УУ № 762991;</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 ААН № 015066.</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/381/2018-14464 от 15.02.2018 г.</p> |
| <p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</p> | <p>Учитываемые права – собственность.</p> <p>Данные об ограничениях и обременениях на права собственности на объект оценки - ипотека.</p> |
| <p>Цель оценки</p> | <p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p> |
| <p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p> | <p>Для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.</p> <p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.</p> |

| | |
|---|--|
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 09 октября 2017 г. |
| Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов | Нет информации |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки | |
| Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации | <p>Движимое имущество в т. ч. оборудование, транспортное средство в количестве 19 (девятнадцати) инвентарных позиций.</p> <p>Поэлементный состав объектов достаточных для их идентификации, ввиду существенного объема информации, дублирование которой в рамках данного раздела признано не целесообразным, представлено в разделе 3 «описание объекта оценки» настоящего Отчета.</p> |
| Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации оборудования (при наличии таких активов). | Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации оборудования не выявлены. |
| Дополнительная к указанной в ФСО N 1 информации в части допущений, на которых должна основываться оценка | <p>Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования:</p> <p>В соответствии с п. 8 ФСО №10 Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра.</p> <p>В соответствии с заданием на оценку степень детализации работ по осмотру – полный осмотр.</p> <p>Допущения, связанные с проведением осмотра:</p> <p>Техническое состояние движимого имущества, соответствует хронологическому возрасту объектов оценки без каких-либо отличительных особенностей, связанных с условиями эксплуатации, и отсутствием неисправных узлов и агрегатов.</p> <p>Допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка:</p> <p>Анализ рынка представлен в отчете общим обзором состояния отрасли «рынок производственно-складской недвижимости» (на основании отраслевой принадлежности предприятия – собственника имущества), более детальная сегментация рынка признана нецелесообразной ввиду объективного отсутствия открытых источников информации о</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</p> | <p>состоянии соответствующих подотраслей.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав. 6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе. 8. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества. 9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого имущества, указанной в отчете об оценке.</p> <p>10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.</p> <p>11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».</p> <p>12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.</p> <p>13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.</p> <p>14. Объекты оценки принимаются к расчётам, как условно свободные от обременений.</p> <p>Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.</p> |
|--|--|

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

| | |
|--|--|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | <p>Объекты основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы» расположенных по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, №30 (в количестве 26 инвентарных позиций)</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p> |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Договор об оценке № 101-2017 от 15 июня 2017 г. |
| Номер отчета | 1550-И |
| Дата составления отчета | 19 февраля 2018 г. |
| Дата инспектирования объекта оценки | 09 октября 2017 г. |
| Срок проведения оценки | 09 октября 2017 г. – 19 февраля 2018 г. |
| Балансовая стоимость | Нет данных |
| Информация о текущем | На дату оценки имущество используется по |

| | | |
|--|--|----------------------------------|
| использовании объекта оценки | функциональному назначению. | |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Нет | |
| Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке, рублей без НДС | Затратный | 33 257 739 ² |
| | Сравнительный | 148 858 198 ³ |
| | Доходный | Обоснованный отказ от применения |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей без НДС | 182 115 937 | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости (срок экспозиции).</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. «...комитет кредиторов устанавливает начальную цену продажи предприятия, иного имущества должника на основании рыночной стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке».</p> <p>Требования Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» предусматривают определять ликвидационную стоимость в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.</p> <p>Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден</p> | |

² Подход использовался для оценки объектов движимого имущества и сооружений

³ Подход для оценки объектов недвижимого имущества и транспортного средства

совершить сделку по отчуждению имущества.

Таким образом, вынужденный характер сделки не является достаточным критерием для применения ликвидационной скидки в случае, когда срок экспозиции объекта оценки, не меньше типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.

Если говорить о конкурсном производстве, то учитывать поправку на сокращенный срок экспозиции при определении стоимости объекта в общем случае не требуется, поскольку сроки конкурсного производства, как правило, для большей части оцениваемых объектов превышают срок действия отчета об оценке (6 месяцев).

Реализация объекта по ликвидационной стоимости, определяемой как доля от рыночной, в общем случае противоречит законодательству «О несостоятельности (банкротстве)» и целям конкурсного производства. Основной целью конкурсного управления является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.).

В этом случае, соблюдение требований ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. и Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» выполняется, когда ликвидационная стоимость равна рыночной.

В рамках данной оценки, ввиду отсутствия установленного факта об отчуждении объекта оценки за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, значение рыночной и ликвидационной стоимости будут идентичны.

Все расчеты, представленные далее в данном отчете по определению рыночной стоимости, справедливы для ликвидационной стоимости и отдельно для данного вида стоимости не приводятся.

Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|--------------------------|--|
| Заказчик | <p>Закрытое акционерное общество «Регент Нетканые Материалы» (ЗАО «Регент Нетканые Материалы»)</p> <p>Адрес: 142167, г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30</p> <p>ОГРН 1047796151820, дата внесения записи о государственной регистрации 11.03.2004 г.</p> |
| Оценщик | <p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор страхования № 433-589-034192/17, лимит ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей, сроком по 31.05.2018 г.</p> <p>Стаж работы с 2006г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p> |
| Местонахождение оценщика | <p>Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p> <p>Номер контактного телефона: (495)6460448</p> <p>Адрес электронной почты оценщика: info@bvector.ru</p> |

| | |
|---|---|
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | Не привлекались |
| Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика | Отсутствуют |
| Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя | Страховщик – ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001079/17 сроком действия с 07.07.2017 г. по 06.07.2018 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей. |

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

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

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

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

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

- Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования" (ФСО N 10)»
- Приказу Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10, ФСО №12 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Наименование отдельных инвентарных позиций поименованы в отчете согласно данным представленным в бухгалтерских регистрах Заказчика с учетом синтаксиса и орфографии. Мы сознательно не вносили уточняющих изменений в «список позиций», определенный Заказчиком, в том числе, когда такие уточнения более точно позволяют идентифицировать объект оценки. Мы приняли данное решение, чтобы избежать двоякого толкования результатов оценки, которое может возникнуть у Заказчика при сопоставлении результатов оценки с данными бухгалтерского учета.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценщик исходил из предположения, что оцениваемые здания расположены на земельных участках, которые входят в состав оцениваемого имущества.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения и допущения приведены в тексте Отчета.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей, отраженных в Договоре;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов, или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;

➤ Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

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

- сторона 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, типичном 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.

2. *Объект оценки* – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое

или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. *Подход к оценке* - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

4. *Метод оценки* - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

5. *Дата оценки* (дата проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. *Баланс бухгалтерский* – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков, генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено, либо устранение которого, не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

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

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем

выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ.

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с ФСО-1:

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- Инвентаризационная опись основных средств №2, №3, №4, №5, №6 от 28.04.2017 г.;
- Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU 77243000-005247;
- Выписка из ЕГРН от 13.07.17 г.;
- Договор №231210/1 от 23.12.10 г.;
- Договор №7 от 02.05.06 г.;
- Договор №40 от 20.09.07 г.;
- Договор №39 от 20.09.07 г.;
- Решение о предоставлении водного объекта в пользование от 30.04.14 г.;
- Заключение о соответствии построенного реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от 13.09.13 г.;
- Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0792-11;
- Паспорт на кран мостовой электрический опорный двухбалочный;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АО № 517206 от 11.03.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АО № 517306 от 12.03.2013 г.;
- Паспорт транспортного средства серия 78 УУ № 762991;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/381/2018-14464 от 15.02.2018 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 ААН № 015066.

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов, представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Закрытое акционерное общество «Регент Нетканые Материалы» (ЗАО «Регент НМ»)

Адрес: 142167, г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30

ОГРН 1047796151820, дата внесения записи о государственной регистрации 11.03.2004г.

Объектом оценки являются 26 (двадцать шесть) инвентарных позиций объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы», представляющих собой объекты недвижимости, движимое имущество, сооружения, специализированное оборудование, расположенные по адресу: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30

Объект оценки представляет собой одну из крупнейших в РФ линий по производству нетканых полипропиленовых материалов типа спанмелт. Продукция, выпускаемая компанией, применяется при производстве средств гигиены, детских подгузников, медицинской одежды, укрывного материала для сельского хозяйства, упаковки, а также в строительной и других отраслях промышленности.

Балансовая (первоначальная) стоимость, руб. – 348 831 697,72

Зарегистрированные обременения, налагаемые на имущественные права на оцениваемые объекты - ипотека.

При оценке Оценщик, исходил из предположения, что:

- в случае совершения сделок с объектом оценки обременение в виде ипотеки может быть снято в разумные сроки. Сопутствующие расходы при этом могут быть признаны несущественными, не влияющими на стоимость объекта оценки;
- перебазирование оборудования не требуется (продажа проводится единым лотом вместе с объектами недвижимости).

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на здания и сооружения установлено Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком копий свидетельств о государственной регистрации прав и копии выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

Право собственности на объекты, не требующие государственной регистрации, установлены Оценщиком на основании инвентаризационной описи основных средств, предоставленной Заказчиком.

В состав оцениваемых объектов входят следующие позиции:

Таблица 3-1 Объекты оценки

| № | Наименование объекта | Инвентарный номер |
|----|--|-------------------|
| 1 | Система вентиляции и кондиционирования воздуха | 202 |
| 2 | Компьютер промышленный со встроенным программным обеспечением | 246 |
| 3 | Кран мостовой электрический опорный двухбалочный | 249 |
| 4 | Резервуары алюминиевые для хранения полипропилена | 260 |
| 5 | Система охлаждения агрегатов | 262 |
| 6 | Таль цепная электрическая | 263 |
| 7 | Кран мостовой электрический опорный двухбалочный 16 т. | 282 |
| 8 | Испытательная нагрузка 1500 кВт | 162 |
| 9 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №1 | 291 |
| 10 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №2 | 292 |
| 11 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №3 | 293 |
| 12 | Система видеонаблюдения ТЭС | 279 |
| 13 | Система автоматической пожарной сигнализации | 227 |
| 14 | Система видеонаблюдения | 198 |
| 15 | Система видеонаблюдения 2-я линия | 281 |
| 16 | Система автоматической пожарной сигнализации в ПК №2 | 297 |
| 17 | Установка Спринклерного пожаротушения в ПК | 298 |
| 18 | Установка Спринклерного пожаротушения в ПК2 | 299 |
| 19 | Гардеробная для посетителей | 232 |
| 20 | Пост охраны КПП-103 | 107 |
| 21 | Газопровод выс. дав. (12кгс/см ²) 161,5м | 264 |
| 22 | Ограждение территории | 193 |
| 23 | Очистные сооружения для ливневых и сточных вод | 201 |
| 24 | Стоянка для автомобилей | 194 |
| 25 | Производственный корпус №2 | 268 |
| 26 | Автомобиль AUDI A6 | WAUZZZ4G5FN071339 |

Ниже представлено детальное описание характеристик объектов недвижимости ЗАО «Регент НМ», представленных на оценку.

Таблица 3-2 Информация об объекте оценки (Производственный корпус №2)

| | |
|--|--|
| Адрес | Г. Москва, п. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30. |
| Наименование | Вторая очередь (1-й пусковой комплекс) строительства завода ЗАО «Регент НМ» |
| Инв. номер | Нет данных |
| Кадастровый номер | 77:22:0040316:7 ⁴ |
| Основные параметры | |
| Функциональное назначение | Нежилое |
| Общая площадь здания, м ² | 7 444,40 |
| Площадь застройки, м ² | Нет данных |
| Строительный объем, м ³ | 89 676,00 |
| Этажность | 2 |
| Подземная этажность | - |
| Техническое обеспечение объекта оценки | Нет данных |
| Год постройки | 2013 |
| Материал стен | смешанные |
| Материал фундамента | монолитная ж/б |
| Материалы перекрытий | монолитная ж/б |
| Материал кровли | ПВХ мембрана |
| Физический износ | 0% ⁵ |
| Устаревания | Не выявлены |
| Правоустанавливающие документы | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 77243000-005247, Заключение о соответствии построенного реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от 13.09.13 г. |
| Балансовая стоимость, рублей | 292 383 857,79 |
| Кадастровая стоимость, рублей | Нет данных |
| Дополнительная информация | Данный объект введен в эксплуатацию, но не зарегистрирован в качестве объекта недвижимости. ⁶ |
| Справочно | Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/381/2018-14464 от 15.02.2018 г здание было зарегистрировано в качестве объекта недвижимости. |
| Ограничения и обременения | Нет |

Источник: данные Заказчика, Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 77243000-005247, Заключение о соответствии построенного реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации от 13.09.13 г.

⁴ Указан в справочных целях. Кадастровый номер получен после даты оценки.

⁵ Износ принят в размере 0% в связи с тем, что с момента ввода здания в эксплуатацию прошло менее 5 лет.

⁶ В рамках данной оценки, Оценщик предполагает, что регистрация данного объекта в качестве объекта недвижимости не потребует дополнительных затрат и времени.

Таблица 3-3 Описание объекта оценки (Сооружение Газопровод высокого давления)

| | |
|--------------------------------|--|
| Адрес | г. Москва, п. Роговское, вблизи вблизи пос. Рогово, № 30 |
| Наименование | Газопровод высокого давления |
| Инв. номер | Нет данных |
| Кадастровый номер | 77:22:0000000:4476 |
| Основные параметры | |
| Функциональное назначение | Сооружение газохимического комплекса |
| Протяженность газопровода, м | 162 |
| Давление (кгс/кв. см) | 12 |
| Правоустанавливающие документы | Выписка из ЕГРН от 13.07.2017 г. |
| Балансовая стоимость, рублей | 5 008 821,10 |
| Кадастровая стоимость, рублей | Нет данных |
| Год ввода в эксплуатацию | 2008 |
| Ограничения и обременения | Нет |

Источник: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>), Выписка из ЕГРН от 13.07.2017 г.

Таблица 3-4 Описание объекта оценки (Ограждение территории)

| | |
|-----------------------------------|--|
| Адрес | г. Москва, п. Роговское, вблизи вблизи пос. Рогово, № 30 |
| Наименование | Ограждение территории |
| Дата ввода в эксплуатацию | 2009 |
| Балансовая стоимость, рублей | 2 988 978,82 |
| Основные характеристики, материал | Профлист |
| Ограничения и обременения | нет |

Источник: данные Заказчика

Таблица 3-5 Описание объекта оценки (Очистные сооружения для ливневых и сточных вод)

| | |
|--|--|
| Адрес | г. Москва, п. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30 |
| Наименование | Очистные сооружения для ливневых и сточных вод |
| Инв. номер | 214:064-18995/Б10 |
| Кадастровый/условный номер | 77:22:0040107:1632 50-50-27/031/2010-035 |
| Основные параметры | |
| Функциональное назначение | Нежилое, Очистные сооружения для ливневых и сточных вод |
| Общая площадь, м2 | Нет данных |
| Площадь застройки, м2 | Нет данных |
| Строительный объем, м3 | 212,6 |
| Этажность | Нет данных |
| Подземная этажность | Нет данных |
| Техническое обеспечение объекта оценки | Нет данных |
| Год постройки | 2014 |
| Физический износ | Нет данных |
| Устаревания | Нет данных |
| Правоустанавливающие документы | Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 - ААН №015066 |

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Балансовая стоимость, рублей | 9 908 932,27 |
| Кадастровая стоимость, рублей | 24 595,41 |
| Ограничения и обременения | Ипотека |

Источник: данные Заказчика, Свидетельство о государственной регистрации права серия 50 - ААН №015066, данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (<https://rosreestr.ru/>)

Таблица 3-6 Описание объекта оценки (Стоянка для автомобилей)

| | |
|-----------------------------------|--|
| Адрес | г. Москва, п. Роговское, вблизи вблизи пос. Рогово, № 30 |
| Наименование | Стоянка для автомобилей |
| Дата ввода в эксплуатацию | 2009 |
| Балансовая стоимость, рублей | 2 846 384,30 |
| Основные характеристики, материал | Асфальт |
| Площадь, м. | 25*10 |
| Ограничения и обременения | нет |

Источник: данные Заказчика

Таблица 3-7 Описание объекта оценки (Автомобиль AUDI A6)

| | |
|--|--|
| Документы, представленные заказчиком | Паспорт транспортного средства |
| Собственник | ООО «Фольксваген груп рус» |
| Паспорт ТС | 78 УУ762991 |
| Идентификационный номер (VIN) | WAUZZZ4G5FN071339 |
| Марка, модель | AUDI A6 |
| Тип | Легковой |
| Категория ТС | B |
| Год выпуска | 2015 |
| Модель/№ двигателя | CDU 171815 |
| Шасси, № | отсутствует |
| Кузов № | WAUZZZ4G5FN071339 |
| Цвет | черный |
| Тип двигателя | дизельный |
| Мощность двигателя, л.с. | 245 |
| Местонахождение | г. Москва |
| Фактический пробег (если известно), км. | 78 800 |
| Состояние объекта оценки, текущее использование объекта оценки | Автомобиль эксплуатируется в дорожно-климатических условиях Московского региона. Пригоден к дальнейшей эксплуатации. |

Источник: данные Заказчика, Паспорт транспортного средства серия 78 УУ № 762991

Таблица 3-8 Информация об оцениваемых объектах прочего имущества

| № | Наименование объекта | Инвентарный номер | Описание, основные характеристики | Балансовая стоимость | Дата ввода в эксплуатацию |
|----|--|-------------------|---|----------------------|---------------------------|
| 1 | Система вентиляции и кондиционирования воздуха | 202 | Нет данных | 676 472,12 | 18.09.2009 |
| 2 | Компьютер промышленный со встроенным программным обеспечением | 246 | Встроенный Компьютер, работающий с технологической линией №2 | 469 359,18 | 30.09.2013 |
| 3 | Кран мостовой электрический опорный однобалочный | 249 | Кран однобалочный, опорный | 150 000,00 | 01.08.2012 |
| 4 | Резервуары алюминиевые для хранения полипропилена | 260 | Нет данных | 16 159 094,55 | 19.09.2012 |
| 5 | Система охлаждения агрегатов | 262 | Нет данных | 4 415 831,66 | 21.09.2012 |
| 6 | Таль цепная электрическая | 263 | Нет данных | 62 117,86 | 24.09.2012 |
| 7 | Кран мостовой электрический опорный двухбалочный 16 т. | 282 | Электрический двухбалочный. Опорный, КМО2-16-19,5-13,3.00.000ПС, Заводской номер 110759 | 2 459 830,52 | 01.04.2014 |
| 8 | Испытательная нагрузка 1500 кВт | 162 | Нет данных | 1 567 796,61 | 01.08.2008 |
| 9 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №1 | 291 | Нет данных | 852 600,00 | 25.11.2015 |
| 10 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №2 | 292 | Нет данных | 852 600,00 | 25.11.2015 |
| 11 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №3 | 293 | Нет данных | 852 600,00 | 25.11.2015 |
| 12 | Система видеонаблюдения ТЭС | 279 | Нет данных | 63 731,34 | 05.02.2014 |
| 13 | Система автоматической пожарной сигнализации | 227 | Нет данных | 2 422 079,90 | 11.01.2011 |
| 14 | Система видеонаблюдения | 198 | Нет данных | 658 957,10 | 05.05.2009 |
| 15 | Система видеонаблюдения 2-я линия | 281 | Нет данных | 2 374 707,47 | 17.02.2014 |
| 16 | Система автоматической пожарной сигнализации в ПК №2 | 297 | Нет данных | 817 147,65 | 16.12.2016 |
| 17 | Установка Спринклерного пожаротушения в ПК | 298 | Нет данных | 368 214,32 | 31.10.2016 |

| | | | | | |
|----|---|-----|---|------------|------------|
| 18 | Установка Спринклерного пожаротушения в ПК2 | 299 | Нет данных | 368 214,31 | 31.10.2016 |
| 19 | Гардеробная для посетителей | 232 | Пластиковая перегородка, размером 4*3,5 | 55 882,20 | 02.08.2011 |
| 20 | Пост охраны КПП-103 | 107 | 2 -ух этажный контейнер | 47 486,65 | 18.10.2007 |

Источник: данные Заказчика

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицы с 3-2 по 3-6).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются *функциональное устаревание (functional obsolescence)* и - *экономическое устаревание (economic obsolescence)*

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁷

Поселение Роговское — поселение (муниципальное образование и административная единица) в составе Троицкого административного округа города Москвы; самая удалённая от центра административная единица города, граничащая с Калужской областью. Административный центр — посёлок Рогово. Согласно проекту расширения территории Москвы, с 1 июля 2012 года передано в состав города из Подольского района Московской области.

Общая площадь — 178,23 км².

Муниципальное образование находится в южной части Троицкого административного округа города и граничит с:

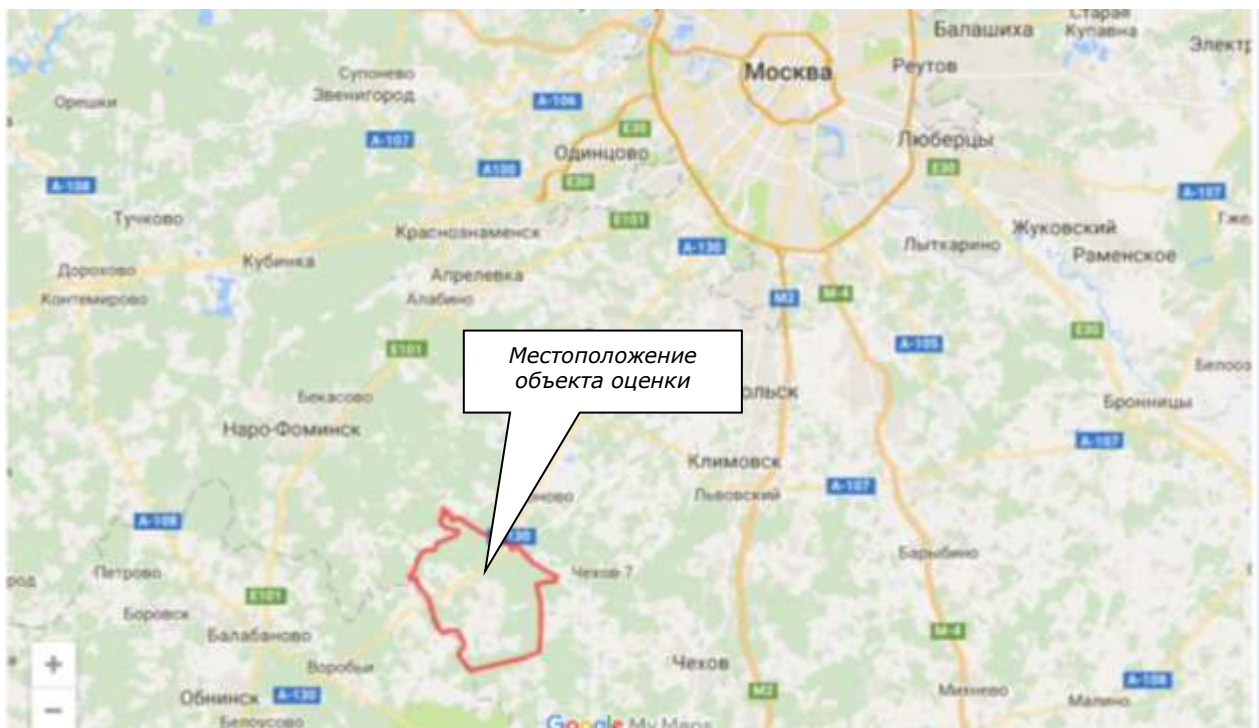
- Жуковским районом Калужской области (на западе);
- Наро-Фоминским районом Московской области (на северо-западе);
- поселением Вороновское Троицкого административного округа Москвы (на северо-востоке).
- Чеховским районом Московской области (на юге и востоке);

По территории поселения протекают несколько рек, в том числе Десенка, Черничка.

В состав поселения входят 1 посёлок, 1 хутор и 17 деревень:

- деревни: Богородское, Бунчиха, Васюнино, Горнево, Дмитровка, Ильино, Каменка, Климовка, Кресты, Круча, Кузовлево, Лопатино, Лыковка, Петрово, Рождественно, Спас-Купля, Тетеринки
- посёлок: Рогово
- хутор: Малинки.

Рис. 1 Местоположение на карте



⁷ <https://ru.wikipedia.org/wiki>

3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым, и, в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Земельные участки являются застроенными. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Земельные участки 50:27:0040316:0014, 50:27:0040316:0013 относятся к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования – Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, по документу: для строительства предприятия по изготовлению нетканых материалов.

Все земельные участки локализованы в городе Москва, поселение Роговское, вблизи п. Рогово.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельных участков 50:27:0040316:0014, 50:27:0040316:0013 соответствует текущему, то есть для размещения объектов, характерных для населенных пунктов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков, генерируемых от эксплуатации недвижимости при различных гипотетически возможных вариантах использования, принимая во внимание объемно-планировочные и конструктивные решения.

Типичное окружение зданий в совокупности с планировкой зданий, исключающей размещение гостиничной недвижимости или офисных помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве производственно – складского комплекса.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. для эксплуатации существующего производственно - складского комплекса.

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

4.1. ОБЗОР РЫНКА

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.

События в Украине, косвенное участие России в котором постепенно перерастает в противостояние с развитыми экономическими державами западного мира, привело к глубокому политическому и экономическому кризису в Российской Федерации.

В свете данных событий, исход которых все еще неизвестен, бизнес, как и можно было прогнозировать, занял выжидательную позицию.

На фоне постепенного восстановления макроэкономических индикаторов и укрепления курса рубля инвестиционный рынок постепенно увеличивает свою привлекательность, что выражается как в росте интереса со стороны потенциальных покупателей, так и в готовности продавцов предлагать на рынке премиальные активы.

Иностранный капитал по-прежнему сохраняет осторожность на российском рынке недвижимости. В отношении иностранных инвесторов в прошлом году наблюдались разнонаправленные тенденции. Инвесторы, принявшие стратегию сокращения своих портфелей, продавали свои активы недвижимости. При этом наблюдалась и значительная активность со стороны иностранных фондов, принявших решение о развитии в России, однако такие сделки пока не состоялись. В результате в 2016 г. доля иностранного капитала колебалась на уровне 2% от общего объема закрытых сделок, что иллюстрирует сокращение активности иностранных инвесторов за последние несколько лет

Несмотря на активизацию рынка капитала в конце 2016 г., по итогам 2017 года ожидается объем инвестиций в коммерческую недвижимость на уровне 2016 года.

В суммарном объеме инвестиций в 2017 г. традиционно будет превалировать офисный сегмент, особенно в части сделок под собственное размещение. Кроме того, ожидается сохранения тенденции проведения безденежных сделок — либо через обмены активами, либо за акции.

В течение 2017 г ожидается увеличения доли торгового сегмента в общей структуре сделок. Восстановление ставок аренды, сокращение инфляции и низкая стоимость входа в торговый сегмент привлекают многих инвесторов, которые активно интересовались качественными торговыми центрами. Однако многие сделки, находившиеся на финальной стадии переговоров, не были закрыты к концу 2016 г., и рынок может увидеть их на протяжении всего 2017 г. Ключевые российские игроки продолжают приобретать инвестиционные активы. Что касается иностранных инвесторов, то фонды и инвестиционные компании, принявшие решение сократить присутствие в России, продолжают продавать свои текущие активы, но в то же время ожидается закрытие ряда сделок со стороны иностранных игроков, принявших решение о развитии в стране. Будет наблюдаться рост интереса к российскому рынку со стороны китайских и арабских инвесторов.



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки являются 26 (двадцать шесть) инвентарных позиций объектов основных средств Закрытого акционерного общества «Регент Нетканые Материалы», представляющих собой объекты недвижимости, сооружения, движимое имущество: транспортное средство, специализированное оборудование.

Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к объектам производственно-складской недвижимости, сегмент рынка, к которому относятся оцениваемый объект, следует определить, как рынок производственно-складской недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

| | |
|---|--|
| <p>Производственно-складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, Роговское поселение, д. Каменка, район Роговское</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 1800</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 9 900</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 60</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: http://www.cian.ru</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 65 000 000</p> |  |
| <p>Производственно-складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Протвино городской округ, Протвино, Оболенское ш., 1</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 4 346</p> <p>Площадь земельного участка, кв.м.: 16 903</p> <p>Состояние: удовлетворительное</p> <p>Удаленность от МКАД, км: 85</p> <p>Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С</p> <p>Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> <p>Источник информации: http://www.cian.ru</p> <p>Стоимость RUR (с НДС): 110 000 000</p> |  |

| | |
|---|---|
| <p>Производственно-складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Истринский район, Истра Общая площадь здания кв.м.: 3650 Площадь земельного участка, кв.м.: 21 000 Состояние: хорошее Удаленность от МКАД, км: 40 Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность Источник информации: http://www.cian.ru Стоимость RUR (с НДС): 156 000 000</p> |  |
| <p>Производственно-складской комплекс</p> <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Рошинская ул., 2/22А Общая площадь здания кв.м.: 6 700 Площадь земельного участка, кв.м.: 41 000 Состояние: удовлетворительное Удаленность от МКАД, км: 12 Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность Источник информации: http://www.cian.ru Стоимость RUR (с НДС): 290 000 000</p> |  |

Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 65 000 000 до 290 000 000 рублей с НДС.

Далее, принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к производственно-складской недвижимости, в отчете приводится общий обзор рынка производственно-складской недвижимости и факторы, характеризующие тенденции развития данного рынка в районе расположения объекта оценки.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Функционирование рынка промышленно-складской недвижимости в 2017 г. происходит на фоне спада экономики и стагнации рынка коммерческой недвижимости.

По сути, рынок промышленно-складской недвижимости можно условно разделить на два: рынок складской недвижимости и рынок промышленной недвижимости. Рынок складской недвижимости характеризует достаточно низкое по объему и по качеству предложение на фоне постоянно растущего спроса на качественные складские площади. Недостаток предложения в этом сегменте рынка побуждает арендаторов складских площадей обратить свое внимание на производственные помещения.

Большинство складских помещений, существующих на рынке, не соответствуют стандартам качества, и лишь небольшой процент площадей может быть определен как класс А и Б в соответствии с западной системой классификации.

Рентабельность инвестиций в сегменте складской недвижимости несколько ниже, чем в сегменте офисной недвижимости или ритейла. Инвестиции в производственные помещения практически отсутствуют, за исключением единичных случаев.

Анализ рынка производственно-складских помещений класса С не дает точного количества предлагаемых площадей данного класса, так как большинство помещений либо не сертифицированы либо владельцы/арендаторы помещений не афишируют свою коммерческую деятельность по причине экономии на налоговых платежах (небольшие автомастерские, пункты приема лома, малое производство и пр.).

В настоящее время рынок промышленной недвижимости можно охарактеризовать следующим образом, в основном этот сегмент представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводственным использованием промышленных зон.

На сегодняшний момент нет четких определений, характеристик и классификации промышленной недвижимости. Незрелость рынка заключается в том, что клиент полностью предоставлен сам себе. Существует лишь небольшое количество компаний, которые могли бы обеспечить должное качество работы в отдельных регионах России. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Госструктуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной дефицита производственных помещений.

Как правило, аналитические исследования участников рынка коммерческой недвижимости посвящены сегменту А и В, тогда как сегмент С, к которому относится объект оценки не является финансово привлекательным среди крупных инвесторов.

В этой связи в открытых источниках информации (сети Интернет) отсутствует структурированный анализ сегмента С производственно-складской недвижимости. В связи с этим далее представлено обобщенное описание рынка производственно-складской недвижимости региона.

Обобщенное описание рынка производственно-складской недвижимости региона.

Предложение

По итогам 9 месяцев 2017 г. на рынок складской недвижимости Московского региона было выведено около 240 тыс. м² складских площадей, что в 2 раза ниже показателя ввода за аналогичный период в 2016 г. На северном направлении Московского региона расположено 45% от общего объема введенных в эксплуатацию объектов, на южном – 40%.

Крупнейшим спекулятивным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2017 г. стала фаза 1 складского терминала «Борисовский»¹ общей площадью около 33 000 м². Еще одним крупным спекулятивным объектом, введенным в эксплуатацию в III квартале 2017 г. стали блоки С2 и С3 площадью 14 455 м² и 11 140 м² соответственно, реализованные компанией Ghelamco в рамках складского комплекса «Дмитров». 62% от общего объема объектов, введенных в I–III кварталах 2017 г., расположены на расстоянии до 35 км от МКАД.

Доля вакантных площадей в III квартале 2017 г. снизилась на 2,5 п. п. и составила 9,2%, что в абсолютном выражении эквивалентно 1 187 тыс. м². Снижение доли вакантных площадей обусловлено тем, что спекулятивные проекты выводятся на рынок в ограниченном количестве, а также с тем, что основная доля сделок в период с I по III кварталы 2017 г. (около 74%) заключена в существующих объектах.

Спрос

Совокупный объем сделок в I–III кварталах 2017 г. составил около 818 тыс. м², что на 12% выше аналогичного показателя за 2016 г. Средний объем сделки по итогам 9 месяцев 2017 г. составляет 15 тыс. м².

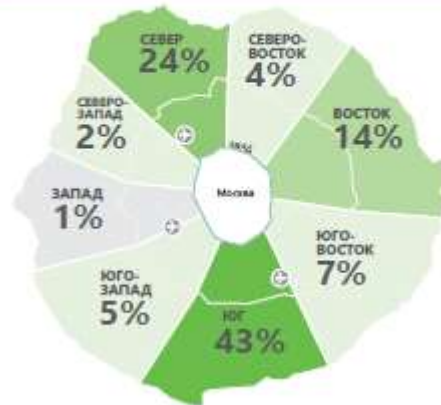
Наибольший объем сделок был заключен на южном и северном направлениях Московского региона.

Крупнейшая сделка на южном направлении Московского региона в III квартале 2017 г. была заключена между online-ритейлером Wildberries и компанией «А Плюс Девелопмент», которые подписали договор на строительство распределительного центра общей площадью около 146 000 м². На северном направлении Московского региона online-ритейлер «Утконос» заключил договор на строительство собственного распределительного центра площадью около 69 000 м² в формате built-to-suit на продажу. Таким образом в структуре спроса основная доля по итогам I–III кварталов 2017 г. приходится на сегмент online-торговли.

Однако, если посмотреть на динамику распределения сделок за последние 10 лет, то в совокупности наибольшую долю в структуре спроса формируют сегменты розничной торговли и дистрибуции.

Крупнейшей сделкой в сегменте розничной торговли в 2017 г. стала аренда компанией X5 Retail Group около 45 000 м² в рамках Ориентира «Север 2».

Распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2017

Доля дистрибуторов в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2017 г. составила 16%, что в абсолютном выражении эквивалентно 132 тыс. м², а доля сегмента производственных компаний составила 14,3% или 117 тыс. м². Одной из крупнейших сделок в сегменте производственных компаний стала аренда агрохолдингом «Экокультура»² около 8 200 м² в рамках складского терминала «Борисовский».

Коммерческие условия

Средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные складские площади класса А в течение I–III кварталов 2017 г. находилась на уровне 3 700 руб./м²/год и менялась в зависимости от расположения объекта, объема арендуемых площадей и прочих условий договора аренды. Наиболее низкие ставки наблюдались в восточной части Московского региона. Это связано с тем, что восточное направление наименее развито с точки зрения транспортной инфраструктуры.

Средняя запрашиваемая цена продажи BTS проекта от 10 000 м² в I–III кварталах 2017 г. находилась на уровне 30 000– 35 000 руб./м² без учета НДС и менялась в зависимости от объема строительства, наличия камер с различными температурными режимами и прочих технических характеристик здания. Стоимость строительства зданий площадью до 10 000 м² находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./м² без учета НДС.

Прогноз

По прогнозам, совокупный объем ввода качественных складских площадей к концу 2017 г. составит около 500 тыс. м². Важно отметить, что многие объекты заполняются арендаторами еще на этапе строительства, что характеризует рынок складской недвижимости как стабильно развивающийся и выгодный для инвестирования.

На фоне низкого объема ввода новых объектов и стабильно высокого спроса мы ожидаем, что доля вакантных площадей к концу 2017 г. снизится до 8%, на рынок начнут выходить новые крупные проекты. Ряд крупных девелоперов уже анонсировали планы по строительству складских комплексов в Московском регионе в 2018 г. как спекулятивно, так и в формате built-to-suit. Например, компания PNK Group объявила о запуске PNK Парка «Жуковский» и PNK Парка «Новая рига» площадью около 500 тыс. м² и 300 тыс. м² соответственно, компания «Ориентир» начала реализацию логистического парка Ориентир «Запад» на Новорижском шоссе площадью около 400 тыс. м², а компания «А Плюс Девелопмент» планирует в 2018 г. развивать свой земельный участок на Симферопольском шоссе. Таким образом суммарный объем ввода в эксплуатацию в 2018 г. превысит показатель 2017 г.

Общий объем сделок к концу 2017 г. составит около 1 млн м² или незначительно превысит данный показатель. В связи с тем, что в III квартале 2017 г. два online-ритейлера заключили крупные сделки, основной объем спроса по итогам 2017 г. будет сформирован сегментами розничной и online-торговли.

До конца года средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные объекты класса А в Московском регионе повышаться не будет, сохранится на уровне 3 700 руб./м²/год. Это связано с тем, что на высококонкурентном рынке Московского региона сохраняется большой объем вакантных площадей.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице:

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

Таблица 4-1

| № п/п | Наименование / Класс | Производственно – складская недвижимость | | | |
|----------|--|--|----|----|----|
| | | A | B | C | D |
| | Права на земельный участок | | | | |
| 1.1 | Право собственности | B | B | B | B |
| 1.2 | Право аренды | | | | |
| | до 10 лет | -B | -B | -B | -B |
| | свыше 10 лет | O | O | O | O |
| | Местоположение | | | | |
| 2.1 | Престижность | O | O | O | O |
| 2.2 | Исторический центр города | O | O | O | O |
| 2.3 | Экологическая безопасность | O | O | O | O |
| 2.4 | Экологические риски | O | O | O | O |
| 2.5 | Близость кладбищ | O | O | O | O |
| 2.6 | Близость парковой (лесной) зоны | O | O | O | O |
| 2.7 | Близость памятников культурного наследия | O | O | O | O |
| 2.8 | Близость водоемов | O | O | O | O |
| 2.9. | Транспортная и пешеходная доступность | B | B | O | O |
| 2.1 0 | Промышленная зона | B | B | B | B |
| 2.1 1 | Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения | O | O | O | O |
| 3 | Обеспеченность инженерными сетями | | B | B | B |
| 4 | Сервитуты | | | | |
| 4.1 | Право прохода, проезда | | -B | -B | -B |
| 4.2 | Ограничение в пользовании | -B | -B | -B | -B |
| 4.3 | Градостроительные ограничения по высоте | - | -B | -B | -B |
| 5 | Наличие промстоков | - | | - | - |
| 6 | Формат | B | B | O | O |
| 7 | Права третьих лиц | | | | |
| 7.1 | Залог в банке | -B | -B | -B | -B |
| 7.2 | Длительные договора аренды по рыночным ставкам | B | B | B | B |
| 8 | Форма земельного участка | | | | |
| 8.1 | Прямоугольная (квадратная) | O | O | O | O |
| 8.2 | Вытянутая | O | O | O |) |
| 8.3 | Неправильная | -B | -B | -B | -B |
| 9 | Выход на «красную» линию | O | O | O | O |

| | | | | | |
|------|---|----|----|----|----|
| 10 | Окружение по улучшениям | | | | |
| 10.1 | Улучшения повышенного класса (А, В) | О | О | О | О |
| 10.2 | Улучшения среднего класса (В, С) | О | О | О | О |
| 10.3 | Улучшения пониженного класса (С, Д) | О | О | О | О |
| 11 | Архитектурно — планировочное решение | В | О | О | О |
| 12 | Износы улучшений | -В | -В | -В | -В |
| 13 | Отделка помещений | | | | |
| 13.1 | Отделка повышенного класса (А, В) | О | О | В | О |
| 13.2 | Отделка среднего класса (В, С) | О | О | О | О |
| 13.3 | Отделка пониженного класса (С, Д) | -В | -В | О | О |
| 14 | Благоустройство территории | В | О | О | О |
| 15 | Эксплуатационные расходы | | | | |
| 15.1 | Выше среднего | -С | -С | -С | -В |
| 15.2 | Ниже среднего | В | В | В | В |
| 16 | Наличие и состояние систем безопасности | В | В | В | О |
| 17 | Капитальность улучшений | О | О | В | В |
| 18 | Функциональные ограничения улучшений | | - | -В | -В |

Примечание:

Диапазоны значений ценообразующих факторов

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]

-/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]

-/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13),
2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

8

⁸ [http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-496/;](http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-496/)
http://www.1rre.ru/upload/iblock/b1c/analitics_realty_hotel_15_02_2017_113344.pdf

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

Общая информация

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г.

В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г. В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв 2017 г.

Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Производственная активность

| | 6 мес. | II кв. | июнь.17 | май.17 | апр.17 | I кв. | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Грузооборот транспорта | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,1 | 7,5 | 7,0 | 7,6 | 8,1 | 6,6 | 1,8 | 0,2 | -0,1 |
| Погрузки грузов на ж/д транспорте | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,5 | 3,3 | 2,6 | 3,5 | 3,9 | 3,8 | 0,7 | -1,0 | -0,8 |
| Промышленное производство | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,0 | 3,8 | 3,5 | 5,6 | 2,3 | 0,1 | 1,3 | -0,8 | 2,4 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,1 | 1,5 | 1,4 | - | - | - | - |
| с устранением сезонности, % м/м (Росстат) | - | - | -0,5 | 1,6 | 0,8 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 2,0 | 1,7 | 0,7 | - | - | - | - |
| Добыча полезных ископаемых | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,1 | 5,0 | 5,2 | 5,6 | 4,2 | 1,2 | 2,7 | 0,7 | 1,7 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,3 | 0,9 | 1,2 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 3,1 | 2,7 | 1,9 | - | - | - | - |
| Обрабатывающие производства | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,2 | 3,0 | 2,9 | 5,7 | 0,6 | -0,7 | 0,5 | -1,3 | 3,2 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,5 | 2,0 | 0,4 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 1,2 | 0,9 | -0,4 | - | - | - | - |
| Обеспечение эл/энергией, газом и паром | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 3,8 | 0,6 | 4,7 | 5,5 | 1,3 | 1,7 | -1,0 | 1,0 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -1,4 | 0,9 | 2,3 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 2,5 | 2,8 | 2,4 | - | - | - | - |
| Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -2,0 | 1,0 | -0,3 | 1,1 | 2,1 | -4,8 | -0,8 | -4,8 | -2,0 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -1,3 | 0,0 | -0,9 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | -2,0 | -2,4 | -3,3 | - | - | - | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая. Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г).

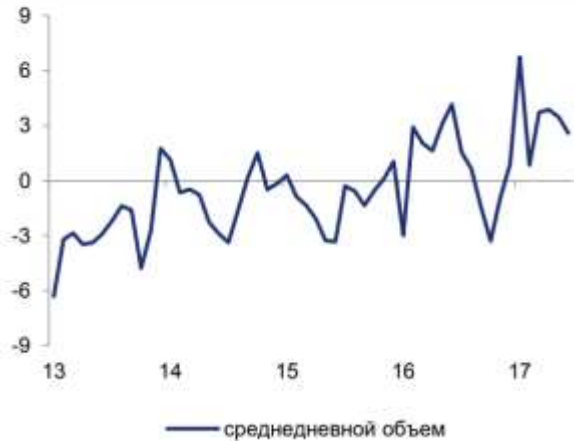
Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой. Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4%

г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор – рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года)

Рис. 1. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов



Рис. 2. Погрузки грузов на ж/д транспорте



Промышленность

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце. Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Рис. 3. Динамика промышленности



Рис. 4. Драйверы роста в обрабатывающей промышленности



Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.). Так же сохраняются двухзначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г).

Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г)), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе.

| | 6 мес. | II кв. | июнь.17 | май.17 | апр.17 | I кв. | 2016 |
|--|--------|--------|---------|--------|--------|-------|-------|
| Обрабатывающие производства | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,2 | 3,0 | 2,9 | 5,7 | 0,6 | -0,7 | 0,5 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,5 | 2,0 | 0,4 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 1,2 | 0,9 | -0,4 | - | - |
| Пищевая промышленность | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,6 | 0,4 | -2,5 | 2,8 | 0,9 | 0,9 | 2,3 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -3,6 | 0,8 | -1,8 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 0,6 | 1,3 | 0,9 | - | - |
| Легкая промышленность | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 6,3 | 6,0 | 3,9 | 9,8 | 4,4 | 6,7 | 5,5 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -1,4 | 2,4 | -1,2 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 6,3 | 6,8 | 6,0 | - | - |
| Деревообрабатывающий комплекс | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,0 | 1,9 | 3,4 | 0,5 | 1,7 | 4,3 | 2,1 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | 1,9 | 0,3 | -1,0 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 3,0 | 3,0 | 3,6 | - | - |
| Кокс и нефтепродукты | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,4 | 2,8 | 3,1 | 1,8 | 3,4 | -1,8 | -1,7 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | 1,1 | -1,1 | 1,3 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 0,4 | -0,1 | -0,6 | - | - |
| Химический комплекс | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,2 | 6,9 | 6,1 | 10,0 | 4,8 | 7,5 | 6,5 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,3 | 1,8 | 0,4 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 7,2 | 7,4 | 6,8 | - | - |
| Неметаллическая минеральная продукция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,3 | 1,9 | 0,8 | 5,5 | -0,7 | 2,9 | -6,0 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -2,9 | 5,3 | -0,7 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 2,3 | 2,7 | 1,8 | - | - |
| Металлургический комплекс | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -4,9 | -1,5 | -2,3 | -1,0 | -1,0 | -8,9 | -0,6 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | 0,3 | -0,7 | 3,6 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | -4,9 | -5,6 | -6,8 | - | - |
| Машиностроительный комплекс | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8 | 5,7 | 18,1 | 12,9 | -14,0 | -0,9 | 2,2 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | 1,5 | 7,6 | -6,0 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 2,8 | -1,1 | -4,8 | - | - |
| Прочие производства | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,3 | -2,5 | -7,2 | 2,9 | -2,3 | 2,4 | -11,2 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -1,4 | 0,0 | -2,0 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | -0,3 | 1,5 | 1,1 | - | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г). Metallургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее

влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.).

В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно). Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

Потребительский спрос

Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае.

Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года.

Рис. 5. Восстановление потребительского спроса происходит в основном за счет непродовольственных товаров

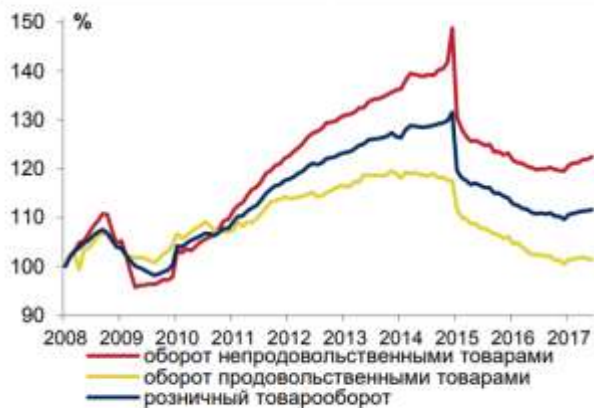
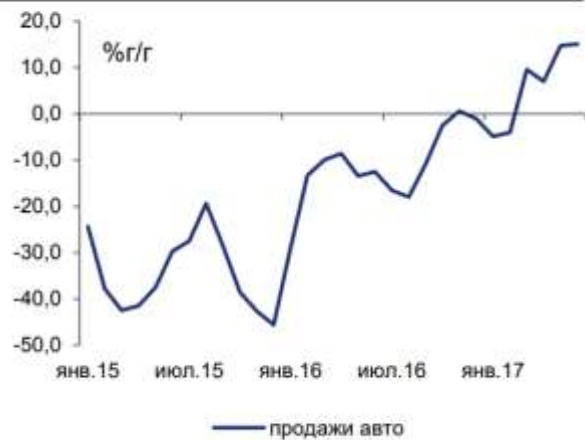


Рис. 6. Продажи легковых автомобилей продолжают расти двузначными темпами



Источник: Росстат, отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет-запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. в Картине экономике за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае.

| | 6 мес'17 | II кв'17 | Июн'17 | Май'17 | Апр'17 | I кв'17 | 2016 |
|---|----------|----------|---------------|--------------|---------------|---------|------|
| Реальная заработная плата | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,7 | 3,1 | 2,9 | 2,8 | 3,7 | 2,4 | 0,8 |
| в % к предыдущему месяцу/SA | - | - | 2,9/ 0,4 | 0,6/ -0,3 | 3,4/ 0,6 | - | - |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,2 | 7,4 | 7,4 | 7,0 | 8,0 | 7,1 | 7,9 |
| в % к предыдущему месяцу/SA | - | - | 3,5/ 0,9 | 1,0/ 0,1 | 3,7/ 1,0 | - | - |
| Реальные располагаемые доходы | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,4 | -2,7 | 0,0 | -0,1 | -7,5 | 0,0 | -5,9 |
| в % к предыдущему месяцу/SA | - | - | 10,3/ -0,6 | -4,5/ 2,9 | 2,1/ -2,8 | - | - |
| в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости | -0,1 | -2,0 | 1,0 | 0,4 | -6,9 | 2,0 | -4,9 |
| Оборот розничной торговли | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,5 | 0,7 | 1,2 | 0,7 | 0,1 | -1,6 | -4,6 |
| в % к предыдущему месяцу/SA | - | - | 1,1/ 0,2 | 1,8/ 0,1 | -1,3/ 0,2 | - | - |
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,8 | -0,6 | -0,6 | -0,4 | -0,9 | -3,0 | -5,0 |
| в % к предыдущему месяцу/SA | - | - | -0,3/ -0,1 | 1,7/ -0,3 | -1,6/ 0,1 | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,8 | 1,9 | 2,9 | 1,8 | 1,0 | -0,03 | -4,2 |
| в % к предыдущему месяцу/SA | - | - | 2,5/ 0,5 | 1,9/ 0,1 | -1,1/ 0,5 | - | - |
| Платные услуги | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,0 | -0,1 | -1,0 | 1,2 | -0,6 | 0,2 | 0,7 |
| в % к предыдущему месяцу/SA | - | - | -0,7/ -0,8 | -0,5/ 0,3 | -1,6/ -0,1 | - | - |

¹ с исключением единовременной выплаты

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

Рис. 7. Потребительская активность достигла максимума в июле

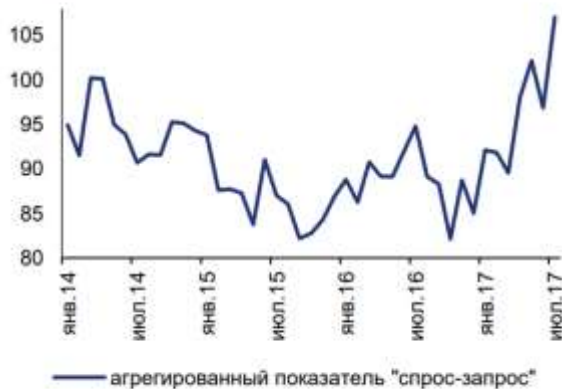
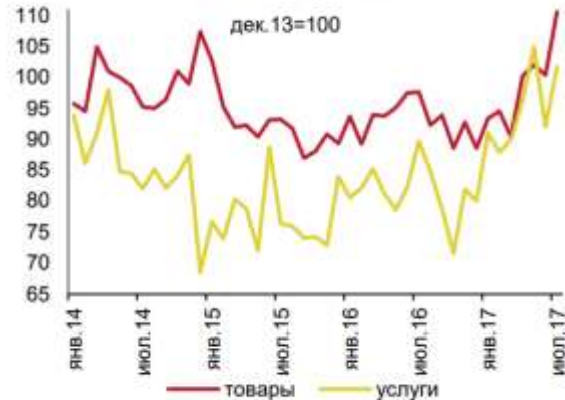


Рис. 8. Динамика интернет запросов потребительских товаров и услуг



Источник: расчеты Минэкономразвития России

Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

Рис. 9. Восстановление спроса происходит на фоне позитивной динамики кредитования населения



Рис. 10. Кредитная нагрузка домохозяйств



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рынок труда

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях близких к дефициту. Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост – 7,0% г/г), в июне, по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост – 7,4% г/г). За первое полугодие текущего года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г

(номинальный рост за тот же период – 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности. Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май, составило 5,3% SA от численности рабочей силы. При этом численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

| | 6 мес. | II кв. | Июнь'17 | Май'17 | Апр'17 | I кв. | 2016 |
|---------------------------------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|
| Численность рабочей силы | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,6 | -0,9 | -1,2 | -0,9 | -0,7 | -0,3 | 0,1 |
| млн. чел. (SA) | - | - | 75,8 | 75,9 | 76,2 | - | - |
| Численность занятых | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,2 | -0,5 | -0,8 | -0,5 | -0,1 | 0,1 | 0,1 |
| млн. чел. (SA) | - | - | 71,8 | 71,7 | 72,2 | - | - |
| Общая численность безработных | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -7,4 | -8,9 | -7,9 | -8,3 | -10,4 | -6,0 | -0,5 |
| млн. чел. (SA) | - | - | 4,0 | 4,0 | 3,9 | - | - |
| Уровень занятости | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15-72/SA | 65,1/- | 65,3/- | 65,5/65,2 | 65,2/65,2 | 65,1/65,5 | 64,9/- | 65,7/- |
| Уровень безработицы | | | | | | | |
| в % к рабочей силе /SA | 5,4/5,2 | 5,2/5,3 | 5,1/5,3 | 5,2/5,3 | 5,3/5,2 | 5,6/5,2 | 5,5/- |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Продолжились положительные тенденции в годовой динамике реальных располагаемых доходов, которые в июне не продемонстрировали сокращения, сохранившись на уровне июня прошлого года. За 6 месяцев доходы в отрицательной зоне – снижение на 1,4% г/г. Реальные располагаемые доходы с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

| | 6 мес. | II кв. | июнь | май | апр | I кв. | 2016 | IV кв. | III кв. | II кв. |
|--|--------|--------|------|------|------|-------|------|--------|---------|--------|
| Инвестиции в основной капитал | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | | | | | | 2,3 | -0,9 | -1,3 | 0,5 | -1,5 |
| с устранением сезонности, % м/м | | | | | | 1,2 | | 0,1 | 0,1 | -0,2 |
| Строительство | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,2 | 3,2 | 5,3 | 3,8 | 0,4 | -4,3 | -4,3 | -2,0 | -3,6 | -8,3 |
| с устранением сезонности, % м/м | | 2,1 | 0,4 | 1,0 | 1,1 | 0,5 | | 0,2 | 0,9 | -3,4 |
| Производство инвестиционных товаров¹ | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,5 | 5,6 | 6,7 | 9,6 | 0,3 | 0,9 | -1,9 | 0,5 | -0,8 | -1,5 |
| с устранением сезонности, % м/м | | 2,8 | 0,3 | 6,6 | -3,9 | 0,6 | | 0,7 | 1,3 | -1,7 |
| Импорт инвестиционных товаров² | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | | | | 42,4 | 23,1 | 6,6 | 5,5 | 7,1 | 1,3 | 5,0 |
| с устранением сезонности, % м/м | | | | 7,2 | 0,4 | 1,5 | | 4,0 | 4,7 | 0,8 |
| Грузоперевозки инвестиционных товаров³ | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -5,1 | -6,4 | -9,2 | -5,8 | -3,9 | -3,2 | 5,3 | -11,5 | 3,8 | 16,2 |
| с устранением сезонности, % м/м | | -2,7 | -2,7 | -3,2 | -1,3 | 8,5 | | -9,2 | -2,3 | 0,6 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инвестиционная деятельность

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая). На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2кв2017 может составить 5-6% г/г.

| | 5 мес. | май | апр | I кв. | 2016 | IV кв. | III кв. | II кв. | I кв. |
|--|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Импорт инвестиционных товаров | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 16,7 | 42,4 | 23,1 | 6,6 | 5,5 | 7,1 | 1,3 | 5,0 | 9,5 |
| с устранением сезонности, % м/м | | 7,2 | 0,4 | 1,5 | | 4,0 | 4,7 | 0,8 | -4,6 |
| Вычислительные машины и их блоки | 15,9 | 46,5 | 8,2 | 10,5 | -0,5 | -7,3 | -2,7 | -4,9 | 22,4 |
| Плиты, листы, пленка из полимерных материалов | 7,1 | 8,9 | 6,7 | 6,6 | 6,4 | 14,9 | 2,6 | 5,2 | 1,7 |
| Арматура для трубопроводов, котлов, резервуаров | 15,1 | 26,2 | 8,6 | 13,3 | 7,5 | 11,5 | 9,6 | 4,1 | 3,4 |
| Автомобили для перевозки грузов | 33,6 | 31,0 | 9,1 | 49,2 | -10,0 | -16,2 | 7,9 | 19,5 | -39,1 |
| Электрогенераторные установки | 19,7 | 46,4 | 39,4 | 7,2 | -2,3 | 8,9 | 26,7 | -15,8 | -18,5 |
| Оборудование и инструменты, применяемые в медицине, хирургии | 8,4 | 48,5 | -4,6 | 0,7 | -14,4 | -20,7 | -26,4 | -0,4 | -1,9 |
| Лифты, эскалаторы, конвейеры | -91,1 | -56,1 | -97,8 | -80,7 | в 20 р. | в 12 р. | в 27 р. | в 28 р. | в 9 р. |
| Машины и мех. приспособления, имеющие индивидуальные функции | 12,4 | 35,4 | -1,7 | 10,2 | 8,0 | 3,1 | 10,3 | 21,0 | -1,7 |

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Четвертый месяц подряд увеличивается производство инвестиционных товаров: в мае прирост составил 6,7% г/г, с устранением сезонности 0,3% м/м. Основной положительный вклад обеспечивается двухзначным ростом (шестой месяц подряд) производства цемента, извести и гипса, ускорившимся в июне до 71,1% г/г, ростом производства строительных металлических конструкций и изделий на 16,0% г/г, и резким ускорением роста производства машин специального назначения до 75,2% г/г. Негативное влияние на динамику производства инвестиционных товаров продолжает оказывать (четвертый месяц подряд) сокращение производства оборудования общего назначения (-41,7% г/г в июне). По итогам II квартала рост производства инвестиционных товаров ускорился до 5,6% г/г. В первом полугодии прирост составил 3,5% г/г.

| | 6 мес. | II кв. | июнь | май | апр | I кв. | 2016 |
|--|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Производство инвестиционных товаров | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,5 | 5,6 | 6,7 | 9,6 | 0,3 | 0,9 | -1,9 |
| с устранением сезонности, % м/м | - | 2,8 | 0,3 | 6,6 | -3,9 | 0,6 | - |
| Стальные трубы, полые профили и фитинги | -14,9 | 7,8 | 3,5 | 12,8 | 0,2 | -9,2 | -13,1 |
| Изделия из бетона, гипса и цемента | 2,0 | -3,5 | -6,6 | 2,2 | -6,5 | -1,3 | -10,5 |
| Оборудование общего назначения | 2,7 | 5,0 | -41,7 | -10,9 | -23,8 | 6,8 | -6,3 |
| Железнодорожный подвижной состав | 41,6 | 47,9 | 6,2 | 48,4 | 27,8 | 35,2 | 21,0 |
| Строительные металлические конструкции и изделия | 1,0 | -1,1 | 16,0 | 8,2 | -12,7 | 5,0 | -3,7 |
| Цемент, известь и гипс | -3,2 | -2,9 | 71,1 | -1,3 | -4,1 | -1,3 | -11,0 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г). Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне.

Рис. 11. Сезонно-сглаженные индексы (сглаж. 3 мес, 2013 – 100) показателей инвестиционной активности восстанавливаются



Источник: Росстат, РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12. Динамика инвест. импорта из стран дальнего зарубежья свидетельствует о продолжении роста инвестиционного импорта в июне.



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Платежный баланс

| млрд. долл. США | 6 мес. | II кв. | I кв. | 2016 | IV кв. | III кв. | II кв. | I кв. |
|--------------------------------------|--------------|--------|-------|-------|--------|---------|--------|-------|
| Счет текущих операций | 23.0 | -0.3 | 23.3 | 68.9 | 0.4 | 10.3 | 2.0 | 12.9 |
| % к ВВП | 3.2 | -0.1 | 7.0 | 5.1 | 0.1 | 2.7 | 0.7 | 5.1 |
| Торговый баланс | 59.2 | 24.8 | 34.4 | 148.5 | 18.3 | 27.3 | 22.3 | 22.4 |
| % к ВВП | 8.2 | 6.4 | 10.3 | 10.9 | 5.2 | 7.2 | 7.2 | 8.9 |
| Экспорт | 165.8 | 83.4 | 82.4 | 341.5 | 70.9 | 82.6 | 67.9 | 60.5 |
| % год к году | 29.2 | 22.9 | 36.2 | -31.3 | -9.9 | 1.8 | -25.8 | -32.9 |
| % к ВВП | 22.9 | 21.4 | 24.8 | 25.0 | 20.2 | 21.7 | 21.9 | 24.0 |
| Импорт | 106.6 | 58.6 | 48.0 | 193.0 | 52.6 | 55.3 | 45.6 | 38.1 |
| % год к году | 27.4 | 28.5 | 26.0 | -37.3 | 5.6 | 8.8 | -4.4 | -14.7 |
| % к ВВП | 14.7 | 15.0 | 14.4 | 14.1 | 15.0 | 14.5 | 14.7 | 15.1 |
| Баланс услуг | -12.2 | -7.1 | -5.1 | -36.9 | -7.2 | -6.2 | -6.0 | -4.8 |
| % к ВВП | -1.7 | -1.8 | -1.5 | -2.7 | -2.0 | -1.6 | -1.9 | -1.9 |
| Баланс инвестиционных доходов | -19.9 | -16.0 | -3.9 | -31.5 | -7.9 | -8.6 | -12.8 | -3.2 |
| % к ВВП | -2.8 | -4.1 | -1.2 | -2.3 | -2.2 | -2.3 | -4.1 | -1.3 |
| Баланс оплаты труда | -1.6 | -0.9 | -0.7 | -5.1 | -0.6 | -0.8 | -0.4 | -0.4 |
| % к ВВП | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.4 | -0.2 | -0.2 | -0.1 | -0.2 |
| Чистый отток капитала | -14.7 | 2.8 | -17.5 | -19.8 | -1.4 | -9.8 | 0.1 | -8.7 |
| % к ВВП | -2.0 | 0.7 | -5.3 | -7.3 | -0.4 | -2.6 | 0.0 | -3.5 |

Источник: Банк России

Во 2 кв 2017 г. сальдо счета текущих операций перешло в отрицательную область, составив -0,3 млрд. долл. США (во 2 кв 2016 г. 2,0 млрд. долл. США, в 1 кв 2017 г. 23,3 млрд. долл. США). Сокращение текущего счета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года произошло, несмотря на рост экспорта товаров на 22,9% г/г, а экспорта услуг – на 12,3% г/г.

Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненефтегазового экспорта (на 22,6% г/г). При этом как для первой, так и для второй товарной группы такой рост был вызван в большей степени увеличением цен.

Цена на нефть марки «Юралс» в 2 кв 2017 г. была на 11,7% выше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. Среднеконтрактная цена на природный газ (по данным ФТС) в апреле-мае выросла на 18,3% г/г, на каменный уголь – на 52,4% г/г, на черные металлы – на 44,1% г/г, на листовой прокат – на 54,8% г/г, на медь – на 19,4% г/г, на алюминий – на 28,2% г/г. При этом объем поставок нефти за рубеж в апреле-мае снизился на 1,9% г/г, черных металлов – на 8,4% г/г, алюминия – на 0,9% г/г.

Экспорт меди в реальном выражении вырос незначительно – на 1,4% г/г. Среди минеральных ресурсов рост в реальном выражении наблюдался в экспорте газа (на 0,7% г/г, прежде всего в результате роста поставок газа в Европу), и угля (на 22,6% г/г, прежде всего за счет роста поставок в Китай). Таким образом, по нашим оценкам, бурный рост ненефтегазового сырьевого экспорта вряд ли может носить долгосрочно устойчивый характер главным образом в силу завершения восстановительных ценовых процессов на сырьевых рынках с одной стороны.

В части несырьевого экспорта продолжает уверенно расти объем вывозимой продукции химического комплекса (на 17,1% г/г в апреле-мае), а также экспорта продовольственных товаров и сырья для их производства (на 17,8% г/г в апреле-мае). Однако доля двух указанных групп товаров в стоимостном объеме экспорта по-прежнему находится в диапазоне 10-13%, и, соответственно, оказывает ограниченную поддержку совокупным темпам роста. В этих условиях сокращение текущего счета было обусловлено опережающим ростом импорта товаров и услуг.

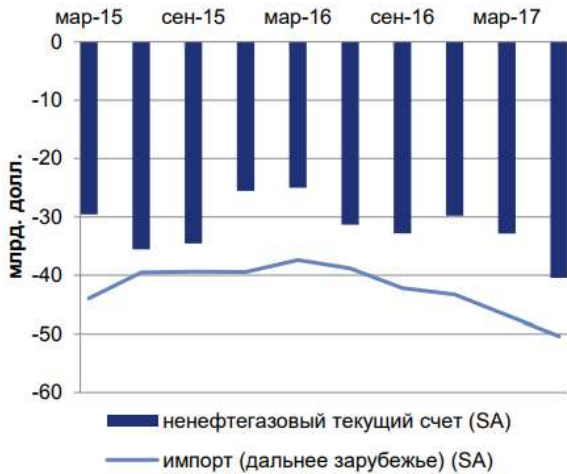
Под воздействием происшедшего в 1 полугодии 2017 г. укрепления рубля и восстановления внутреннего спроса рост импорта товаров ускорился во 2 кв 2017 г. до 28,5% г/г (после 17,5% г/г в 1кв2017 г.). При этом в условиях более быстрого восстановления внутреннего инвестиционного спроса по сравнению с потребительским, наиболее высокими темпами рос импорт продукции инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (34,5% г/г после 29,8% г/г).

Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2 кв 2017 г. после 15,1% г/г кварталом ранее), однако находится в устойчивой положительной области. Кроме того, импорт услуг по статье поездки, наиболее чувствительный к указанным выше факторам (спросу и обменному курсу), продолжает расти двузначными темпами и ускоряться (с 21,5% г/г в 1кв2017 г. до 28,7% г/г во 2кв2017 г.).

Бурный рост импорта привел к существенному ухудшению ненефтегазового дефицита текущего счета, который достиг -40,5 млрд. долл. США во 2 кв.2017 г. (с учетом коррекции на сезонность) после -32,8 млрд. долл. США кварталом ранее и -29,7 млрд. долл. США в среднем за квартал в 2016 году. Возможность накопления резервов в условиях слабо отрицательного сальдо текущего счета без существенного давления на

курс рубля была обеспечена нетто-притоком капитала по финансовому счету (который полностью компенсировал отток 1кв2017 года).

Рис .13. Ухудшение нефтегазового сальдо текущего счета происходит в результате как роста импорта товаров, так и...



Источник: Банк России, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

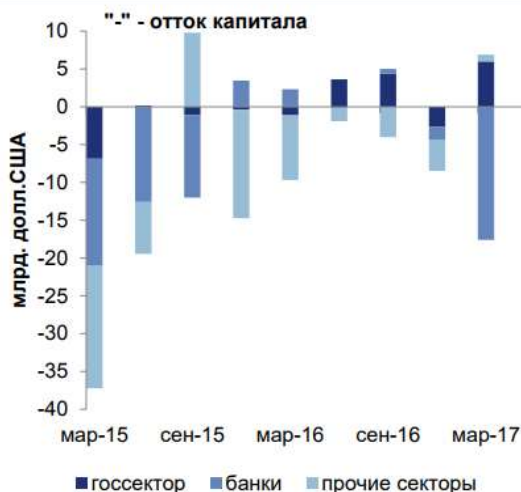
Рис. 14. ...импорта услуг



Источник: Банк России, Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

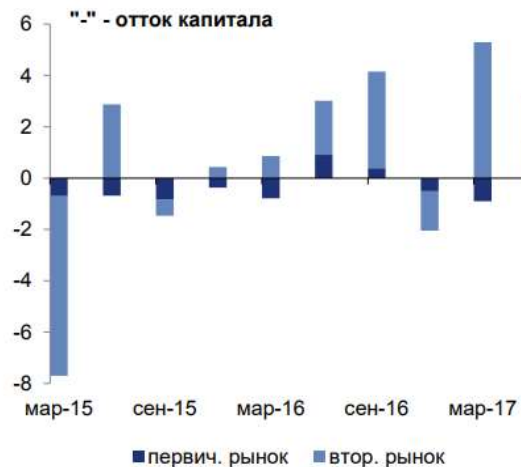
Так, во 2 кв 2017 г. объем покупок валюты Минфином России составил 2,2 млрд. долл. США (после 3,0 млрд. долл. США за 1 кв 2017 г.), задолженность кредитных организаций перед Банком России по операциям РЕПО в иностранной валюте сократилась во 2 кв. 2017 г. на 2,4 млрд. долл. США (за 1 кв 2017 г. на 6,5 млрд. долл. США). Основным драйвером притока во 2кв2017 г. (как и в 1кв2017 г.) был интерес иностранных инвесторов к государственным ценным бумагам: нетто-приток капитала в государственные ценные бумаги во 2кв2017 г. составил 3,2 млрд. долл. США (с учетом погашений) после 4,4 млрд. долл. США в 1 кв 2017 года. Компании реального сектора также остались второй квартал подряд нетто-получателями иностранного капитала (здесь основной компонентной притока стали прямые иностранные инвестиции).

Рис .15. Приток капитала формировался госсектором и прочими секторами



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 16. Иностранные инвесторы приобретали ОФЗ и еврооблигации на первичном и вторичном рынке

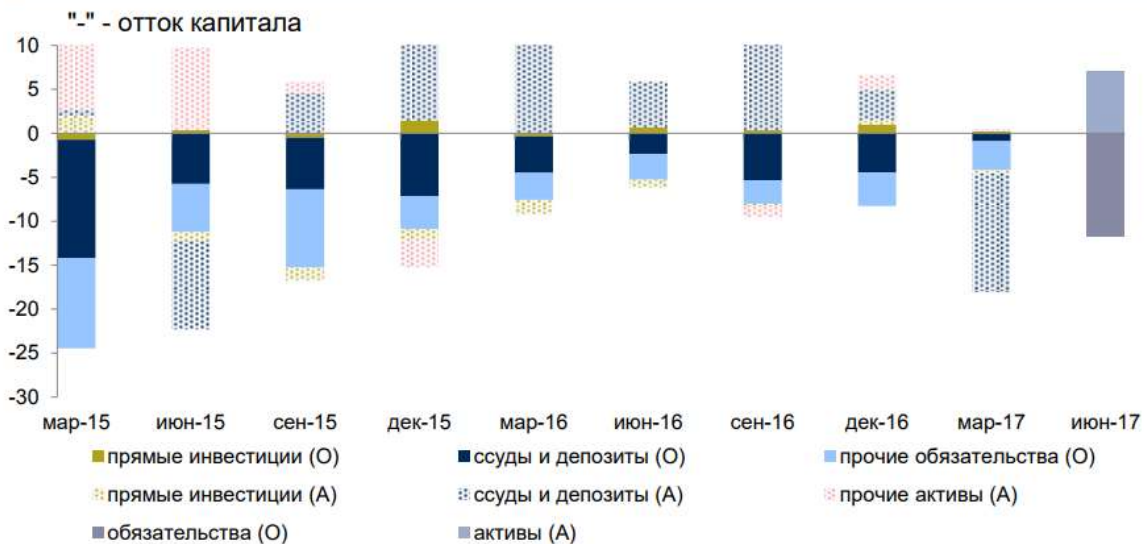


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

По банковскому сектору, как и в 1 кв 2017 г., наблюдался нетто-отток капитала. При этом устойчивой компонентой оттока по-прежнему, остается погашение банками внешнего долга. Детализированные данные за 1кв2017 г. показывают снижение на 4,2 млрд. долл. США обязательств банковского сектора (по статьям «ссуды и депозиты» и «прочие обязательства», из них – погашение внешнего долга на 0,8 млрд. долл.).

За 2 кв 2017 г. детализированная разбивка пока недоступна, но сокращение обязательств банковского сектора было еще более масштабным, чем в 1кв2017 г. (-11,7 млрд. долл. США во 2кв2017 г. после -3,9 млрд. долл. США кварталом ранее). Одновременно отток капитала по банковскому сектору в форме увеличения иностранных активов, наблюдавшийся в 1кв2017 г., сменился во 2кв2017 г. снижением иностранных активов, что, вероятно, по крайней мере отчасти обусловлено сокращением нетто-поступлений по текущему счету.

Рис .17. В 2017 г. банки продолжили погашать внешний долг, «технический» отток капитала во 2 кв. 2017 завершился



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально- экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года. В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Принципы оценки рыночной стоимости

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекты оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от последнего за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц, раздела имущества на объект оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Оценщик проанализировал рынок аренды производственно-складских зданий в месте расположения объекта оценки и не выявил предложений по аренде. Неспециализированные производственно-складские здания на значительном удалении от областного центра (г. Москвы) являются не востребованными. Невозможно корректно учесть степень недозагрузки, затраты на привлечение арендаторов оцениваемого объекта.

Значительное количество допущений, имеющих вероятностный характер, требуемых при использовании доходного подхода применительно к зданию не позволяет использовать доходный подход со степенью достоверности приемлемой для целей данной оценки.

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа) и имеются или могут быть определены расчетным путем данные о количественном размере износа.

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) (п. 24в ФСО №7).

Рынок сопоставимых объектов недвижимости достаточно развит, в необходимом количестве присутствует информация об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по

ценообразующим факторам, т.е. объем рыночных данных в соответствии с п. 24в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж, так как рынок недвижимости на дату оценки имеет достаточную активность и оценщик в рамках исследования получил информацию по качественным и количественным характеристикам объектов предлагаемым к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Анализ подходов для целей оценки сооружений.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, по которым были осуществлены сделки купли-продажи. Рыночная стоимость объекта при данном подходе определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Использование сравнительного подхода, таким образом, зависит от наличия данных по сравнимым объектам, проданным или предлагаемым на рынке.

Оценщик в рамках настоящей оценки действовал в условиях дефицита информации, детальный анализ открытых источников информации выявил отсутствие достаточного количества предложений о продаже аналогичного имущества с указанием основных характеристик, что не позволяет подобрать более одного аналога с известными характеристиками, достаточными для определения стоимости. В связи с вышеизложенным, оценщик принял решение не использовать сравнительный подход для определения стоимости сооружений. Сравнительный подход применялся для расчета рыночной стоимости транспортного средства и здания.

Анализ подходов для целей оценки машин и оборудования.

Выбор, какому из подходов отдать предпочтение и какую методику расчета стоимости оцениваемого движимого имущества использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

Затратный подход в оценке движимого имущества основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную стоимость воспроизводства или полную стоимость замещения в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате физического износа, морального износа и экономического устаревания.

Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии оцениваемого имущества приобретаемой или воспроизводимой в настоящее время.

Под стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому, по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Представленная заказчиком информация позволяет использовать методы затратного подхода.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, по которым были осуществлены сделки купли-продажи. Рыночная стоимость объекта при данном подходе определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Использование сравнительного подхода, таким образом, зависит от наличия данных по сравнимым объектам, проданным или предлагаемым на рынке.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

При корректировке цен продаж объектов сравнения все поправки делаются для объектов сравнения с последующим применением средневзвешенного показателя.

Детальный анализ открытых источников информации выявил наличие предложений о продаже аналогичного имущества, что позволяет использовать сравнительный подход для определения стоимости объекта оценки-транспортное средство AUDI A6.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество.

В рамках настоящего отчета Оценщик отказался от применения доходного подхода. В общем виде доходный подход предполагает определение стоимости объекта на основе совокупности будущих доходов от его использования. Это вытекает из принципа ожидания, согласно которому сегодняшние вложения инвестора в приобретение объекта должны окупиться будущими доходами от использования этого объекта. Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет, в течение которых будет эксплуатироваться оцениваемый объект. Однако доход от

производства продукции или от выполнения работ (услуг) создает не отдельный объект недвижимого или движимого имущества, а операционная бизнес-система, в состав которой входят машинный комплекс и недвижимое имущество. Напрямую применительно к отдельным объектам недвижимого и движимого имущества спрогнозировать элементы доходного подхода практически невозможно, доход создается всей производственно-коммерческой системой, всеми ее активами, к которым относятся и оборотные средства, и нематериальные активы.

Таким образом, доходный подход в рамках данной оценки не применялся.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

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;

Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

w_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k w_i = 1$)

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

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При проведении оценки мы применяли следующие частные допущения, на которых основывалась оценка объектов недвижимости:

1. Количество и характеристики вспомогательных (сервисных) сооружений и коммуникаций у оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов соответствует необходимому и достаточному уровню для ведения полноценной хозяйственной деятельности;
2. Отделимые улучшения (мебель, бытовая техника, предметы интерьера) не являются предметом сделок, в рамках анализа представленных в информационных источниках данных о стоимости недвижимого имущества.

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

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

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

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



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

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу 5-1.

Таблица 5-1 Описание объектов-аналогов

| | |
|--|--|
| <p>Оцениваемый объект:</p> | |
| <p>Адрес/Район расположения: г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30 Общая площадь здания кв.м.: 7 444,4 Площадь земельного участка, кв.м.: 50 000 Состояние: Хорошее Удаленность от МКАД, км: 59⁹ Тип здания / Класс: производственно - складское здание / С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность</p> | <p>Нет фото</p> |
| <p>Аналог №1 Производственно-складской комплекс</p> | |
| <p>Адрес/Район расположения: Москва, Роговское поселение, д. Каменка, район Роговское Общая площадь здания кв.м.: 1800 Площадь земельного участка, кв.м.: 9 900 Состояние: удовлетворительное Удаленность от МКАД, км: 60 Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность Источник информации: http://www.cian.ru Стоимость RUR (с НДС): 65 000 000</p> |  |
| <p>Аналог №2 Производственно-складской комплекс</p> | |
| <p>Адрес/Район расположения: Московская область, Протвино городской округ, Протвино, Оболенское ш., 1 Общая площадь здания кв.м.: 4 346 Площадь земельного участка, кв.м.: 16 903 Состояние: удовлетворительное Удаленность от МКАД, км: 85 Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С Дополнительная существенная информация: правовой статус з/у – собственность Источник информации: http://www.cian.ru Стоимость RUR (с НДС): 110 000 000</p> |  |

⁹ Расстояние определялось по данным <https://yandex.ru/maps>

Аналог №3 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
Московская область, Истринский район, Истра
Общая площадь здания кв.м.: 3650
Площадь земельного участка, кв.м.: 21 000
Состояние: хорошее
Удаленность от МКАД, км: 40
Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С
Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – собственность
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR (с НДС): 156 000 000



Аналог №4 Производственно-складской комплекс

Адрес/Район расположения:
Московская область, Подольск городской округ,
Подольск, Рошинская ул., 2/22А
Общая площадь здания кв.м.: 6 700
Площадь земельного участка, кв.м.: 41 000
Состояние: удовлетворительное
Удаленность от МКАД, км: 12
Тип здания / Класс: производственно - складской комплекс/С
Дополнительная существенная информация:
правовой статус з/у – собственность
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR (с НДС): 290 000 000



В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. *Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*
2. *Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость*
3. *Корректировка на условия финансирования*
4. *Корректировка на время предложения/продажи*
5. *Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий)*
6. *Корректировка на масштаб объекта*
7. *Корректировка на местоположение*
8. *Корректировка на размер земельного участка*

Таблица 5-2 Внесение корректировок к объектам-аналогам

| Элементы сравнения | Объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Цена, рублей | | 65 000 000 | 110 000 000 | 93 000 000 | 290 000 000 |
| Площадь зданий, кв.м. | 7 444,4 | 1800 | 4 346 | 1 900 | 6700 |
| Площадь участка, кв.м. | 50 000 | 9 900 | 16 903 | 8 200 | 41000 |
| Цена, рублей за 1 кв. м. зданий с НДС | | 36 111 | 25 311 | 48 947 | 43 284 |
| Корректировка на перевод цены предложения в сделку | | 0,865 | 0,865 | 0,865 | 0,865 |
| Корректировка на объем прав на недвижимость | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на условия финансирования | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на время предложения/продажи | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка на местоположение | | 1,01 | 1,12 | 0,81 | 0,62 |
| Корректировка на размер | | 0,73 | 0,89 | 0,74 | 0,97 |
| Корректировка на физические характеристики | | 1,24 | 1,24 | 1,00 | 1,24 |
| Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС | | 28 691 | 27 030 | 25 683 | 27 923 |
| Корректировка на размер земельного участка, руб. за 1 кв.м. | | 982 | 2 282 | 1 938 | 482 |
| Скорректированная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС | | 29 673 | 29 312 | 27 621 | 28 405 |
| Вес аналога | | 0,24 | 0,24 | 0,27 | 0,24 |
| Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м., рублей с НДС | 28 727 | | | | |
| Стоимость единого объекта недвижимости, рублей с НДС | 213 858 922 | | | | |

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки в частности отражен в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков» и составляет для производственно-складской недвижимости 13,5%. (таблица 1.11 справочника).

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на здания и земельные участки у всех аналогов и объекта оценки идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка для аналога № 2 составит $1,15(1/0,87=1,15)$

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что в расчетах использована актуальная информация на дату оценки (октябрь 2017 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет месторасположения. Несмотря на принадлежность объекта оценки к г. Москва, фактически здания расположены на значительном удалении от МКАД. Таким образом, в рамках данного отчета корректировка на удалённость от МКАД.

В качестве аналогов рассматривались здания, расположенные, на разном удалении от МКАД.

По данным Справочника расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), зависимость на удаленность от МКАД можно описать следующей формулой:

$$K = \frac{69,093 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,305}}{69,093 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,305}}$$

Удал – расстояние от МКАД.

Расчет величины корректировок на удаленность приведен в таблице.

Таблица 5-3 Расчет корректировки

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Расстояние от МКАД | 59,00 | 60,00 | 85,00 | 30,00 | 12,00 |
| Относительная расчетная стоимость | 19,92 | 19,82 | 17,82 | 24,49 | 32,38 |
| Корректировка | | 1,01 | 1,12 | 0,81 | 0,62 |

Корректировка на размер:

Стоимость недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Размер корректировки на размер отражен в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»), зависимость на площадь можно описать следующей формулой:

$$K = \frac{9878,6 * \Pi_{\text{оо}}^{-0,3}}{9878,6 * \Pi_{\text{оа}}^{-0,3}}$$

П – Площадь.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице.

Таблица 5-4 Расчет корректировки

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Площадь земельного участка, кв.м | 7 444,40 | 1 800,00 | 4 346,00 | 1 900,00 | 6 700,00 |
| Относительная расчетная стоимость | 18,74 | 25,56 | 21,15 | 25,26 | 19,27 |
| Корректировка | | 0,74 | 0,89 | 0,75 | 0,98 |

Корректировка на физические характеристики зданий:

В процессе анализа информации о состоянии объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик выявил, что объект аналог № 3 и объект оценки находятся в хорошем состоянии, в то время как физическое состояние объектов аналогов № 1, 2, 4 можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Разница в физическом состоянии зданий выражается через коэффициент корректировки, определенный на основании справочника Справочнике оценщика недвижимости «Жилая недвижимость» Изд. «Приволжский центр финансового

консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (таблица 85 справочника)

Таблица 5-5 Расчет корректировки

| Цены производственно складских объектов | | Аналог | | |
|---|----------|---------|--------|----------|
| | | Хорошее | Удовл. | Неудовл. |
| Объект оценки | Хорошее | 1,00 | 1,24 | 1,75 |
| | Удовл. | 0,81 | 1,00 | 1,43 |
| | Неудовл. | 0,57 | 0,70 | 1,00 |

Корректировка на размер земельного участка.

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с различной долей площади земельного участка в составе комплекса.

Величина денежной корректировки на долю площади земли рассчитана по следующей формуле:

$$У = (ДЗОО-ДЗОА)*СЗУ,$$

где:

У – величина денежной корректировки на долю площади земли, руб./кв. м;

ДЗОО – доля площади земельного участка в составе объекта оценки;

ДЗОА – доля площади земельного участка в составе соответствующего объекта-аналога;

СЗУ – стоимость 1 кв. м земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Согласно приведенной формуле в стоимость объектов-аналогов внесены денежные корректировки на долю площади земли в расчете на 1 кв. м улучшений.

Расчет корректировки на долю площади земли представлен ниже.

Таблица 5-6 Расчет корректировки на площадь для земельного участка

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|-----------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь зданий | кв.м. | 7444,4 | 1 800 | 4 346 | 1 900 | 6 700 |
| Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта: | кв.м. | 50 000,0 | 9 900 | 16 903 | 8 200 | 41 000 |
| площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий | кв.м. | 6,72 | 5,50 | 3,89 | 4,32 | 6,12 |
| Корректировка | руб./кв.м | | 982 | 2 282 | 1 938 | 482 |

Определение рыночной стоимости земельного участка

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными земельными участками, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Метод анализа продаж

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми земельными участками. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов;

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

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

$$C_0 = S_i + \sum_{j=1}^n \Delta S_{ij}$$

где

S_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔS_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка земельных участков, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

- проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, наличию коммуникаций (электричество, газопровод, водопровод, сети связи) и т.д.;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На дату оценки на рынке предлагалось несколько земельных участков, идентичных оцениваемому. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу (более подробная информация об аналогах и источниках информации отражена в приложениях к настоящему отчету).

Таблица 5-7 Сведения об аналогах, формирующих базис оценочной модели

| Наименование | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------|---|---|---|
| Площадь, кв.м. | 20 000 | 10 000 | 30 000 |
| Назначение з/у | Земля пром. назначения | Земля пром. назначения | Земля пром. назначения |
| Стоимость рублей. | 23 000 000 | 10 500 000 | 33 000 000 |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность |
| Удаленность от МКАД, км | 55 | 55 | 53 |
| Местоположение | Калужское шоссе, Подольск, Московская область | ул Гагарина 1 корп. а, Чехов, Московская область | д. Репниково, Чехов, Московская область |
| Источник информации | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-164052494 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-169425267 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-175022671 |

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Вносимые корректировки:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на местоположение
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на время предложения/продажи
5. Корректировка на масштаб объекта

6. Корректировка на коммуникации

7. Корректировка на передаваемые права

Таблица 5-8 Матрица корректировок для земельного участка

| Корректировки | з/у объекта оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|--------------------|------------|------------|------------|
| Цена предложения, руб. | | 23 000 000 | 10 500 000 | 33 000 000 |
| Площадь з/у, кв. м. ¹⁰ | 50 000 | 20 000 | 10 000 | 30 000 |
| Цена предложения за 1 кв. м., руб. | | 1 150 | 1 050 | 1 100 |
| Корректировки: | | | | |
| Торг | | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Местоположение з/у | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Назначение з/у | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Размер з/у | | 0,85 | 0,76 | 0,92 |
| Условия финансирования | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Дата предложения | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Передаваемые права | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Цена сделки за 1 кв. м., с учетом корректировок, руб. | | 854 | 691 | 876 |
| Веса аналогов | | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| Рыночная стоимость прав собственности за 1 кв. м., руб. | | 807 | | |

Источник информации: расчеты Оценщика

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

¹⁰ На основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АО № 517206 от 11.03.2013 г., Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АО № 517306 от 12.03.2013 г.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков» и составляет 13,0%. (таблица 1.11 справочника).

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

Передаваемые права на земельный участок у объекта оценки и аналогов – полное право собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения (продажи):

Исходя из среднего срока экспозиции земельных участков (не менее 6-х месяцев) и того факта, что представленные предложения являются актуальными (не помещены в архив информационного источника), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение земельного участка

В качестве аналогов подбирались участки на сопоставимом удалении от МКАД. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на категорию и назначение з/у

В качестве аналогов рассматривались земельные участки, имеющие одинаковое назначение - для размещения промышленных объектов. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие проведенных на участок коммуникаций.

В процессе анализа информации, Оценщик не выявил каких-либо значимых факторов, связанных с наличием коммуникаций, которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого земельного участка. Корректировка не применялась

Корректировка на размер земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Стоимость земельных участков, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Размер корректировка на размер отражен в Справочнике расчётных данных для оценки и консалтинга (СРК-2017, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е. , правообладатель – ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков»),

Размер корректировки определялся по следующей формуле:

$$K = \frac{6604,6 * \Pi_{oo}^{-0,173}}{6604,6 * \Pi_{oa}^{-0,173}}$$

П – площадь.

Расчет величины корректировок на удаленность приведен в таблице.

Таблица 5-9 Расчет корректировки

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Расстояние от МКАД | 50 000 | 20 000 | 10 000 | 30 000 |
| Относительная расчетная стоимость | 1016,07 | 1190,61 | 1342,29 | 1109,95 |
| Корректировка | | 0,85 | 0,76 | 0,92 |

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается.

Веса аналогов рассчитывались по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

В рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки определена как стоимость единого объекта недвижимости с учетом возмещаемых налогов (НДС).

Исходя из назначения оценки, полученную стоимость следует разделить между стоимостью относимую к земельному участку и стоимостью относимую к зданиям и сооружениям.

Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью условно свободного земельного участка будет приходиться на здания общей площадью 7629,6 кв.м. и сооружения, расположенные на земельном участке. Стоимость 1 кв.м. земельного участка рассчитана в рамках определения корректировки на размер земельного участка.

Таблица 5-10

| Объект | Рыночная стоимость, руб. с НДС | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Стоимость единого объекта недвижимости из них: | 213 858 922 | 181 236 375 |
| Нежилые здания, общей площадью 7444,4 кв.м., (г. Москва, пос. Роговское, вблизи пос. Рогово, № 30), сооружения | 173 502 558 | 147 036 066 |
| Право собственности на земельные участки общей площадью 50 000 кв. м. | 40 356 364 | 40 356 364 ¹¹ |

Источник информации: расчеты Оценщика

¹¹ в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

5.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА) СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость определяется методом сравнительного анализа продаж. Метод заключается в том, что стоимость Объекта оценки определяется исходя из анализа недавних продаж или цен спроса и предложения на аналогичные объекты, которые схожи с оцениваемым Объектом по техническим характеристикам. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие различия по одному или нескольким параметрам оцениваемого Объекта и объектов-аналогов.

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

Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

Математическая модель оценки Объекта с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество Аналогов,

C₀ – оценка рыночной стоимости Объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i-го Аналога,

$$\left(\sum_{i=1}^k w_i = 1 \right)$$

W_i – вклад i-го Аналога в стоимость Объекта оценки

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i-го Аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i-го Аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δc_{ij} – корректировка цены i -го Аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го Аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость Объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту;
- Корректировка цен продаж и проверка информации о запрашиваемой цене по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым Объектом;
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого Объекта.

В рамках сравнительного подхода были рассмотрены предложения о продаже автотранспорта на вторичном рынке, при использовании данных сети Интернет.

Таблица 5-11. Аналоги Объекта оценки AUDI A6 (идентификационный номер (VIN): WAUZZZ4G5FN0713391)

| № п/п | Наименование аналога | Год выпуска | Пробег, км. | Цена предложения, руб. | Источник информации |
|----------|----------------------|-------------|-------------|------------------------|---|
| Аналог 1 | AUDI A6 | 2015 | 59 321 | 2 400 000 | https://auto.ru/cars/used/sale/audi/a6/1053555356-1ca8/ |
| Аналог 2 | AUDI A6 | 2015 | 142 000 | 2 500 000 | https://auto.ru/cars/used/sale/audi/a6/1040803889-620bd/ |
| Аналог 3 | AUDI A6 | 2015 | 21 000 | 2 560 000 | https://auto.ru/cars/used/sale/audi/a6/1054766488-89a4ac/ |
| Аналог 4 | AUDI A6 | 2015 | 36 000 | 2 050 000 | https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/audi_a6_2015_999232515 |
| Аналог 5 | AUDI A6 | 2015 | 80 000 | 2 600 000 | https://www.avito.ru/chistopol/avtomobili/audi_a6_2015_1146288725 |

Корректировка на торг.

Доступными для анализа являлись цены предложений, следовательно, рассчитанная стоимость должна быть скорректирована на торг. Величина рыночного спреда может варьироваться в зависимости от многих факторов (срочность продажи, ликвидность объекта, количество выставленных объектов на рынке).

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в справочнике СРД №19 «Справочник рыночных корректировок» (Таблица 4.3.1. справочника) и составляет для легкового автотранспорта импортного производства 8-11%.

Скидка на торг принята на уровне среднего значения и составила 9,5%.

Корректировка на физический износ

Для Аналогов и Объекта оценки рассчитан неустранимый физический износ в соответствии с методикой оценки Р-03112194-0376-98, который определяется по формуле:

$$I_{\phi} = 100 \times (1 - e^{-\Omega})$$

где:

e - основание натурального логарифма;

Ω – функция, зависящая от возраста и фактического пробега автомобиля с начала эксплуатации.

Таблица 5-12. Вид зависимости

| № | Вид транспортного средства | Вид зависимости Ω |
|----|---|--|
| 1 | Легковые автомобили отечественные | $\Omega = 0,07 \times T_{\phi} + 0,0035 \times L_{\phi}$ |
| 2 | Грузовые бортовые автомобили отечественные | $\Omega = 0,1 \times T_{\phi} + 0,003 \times L_{\phi}$ |
| 3 | Тягачи отечественные | $\Omega = 0,09 \times T_{\phi} + 0,002 \times L_{\phi}$ |
| 4 | Самосвалы отечественные | $\Omega = 0,15 \times T_{\phi} + 0,0025 \times L_{\phi}$ |
| 5 | Специализированные отечественные | $\Omega = 0,14 \times T_{\phi} + 0,002 \times L_{\phi}$ |
| 6 | Автобусы отечественные | $\Omega = 0,16 \times T_{\phi} + 0,001 \times L_{\phi}$ |
| 7 | Легковые автомобили европейского производства | $\Omega = 0,05 \times T_{\phi} + 0,0025 \times L_{\phi}$ |
| 8 | Легковые автомобили американского производства | $\Omega = 0,055 \times T_{\phi} + 0,003 \times L_{\phi}$ |
| 9 | Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии) | $\Omega = 0,065 \times T_{\phi} + 0,0032 \times L_{\phi}$ |
| 10 | Легковые автомобили производства Японии | $\Omega = 0,045 \times T_{\phi} + 0,002 \times L_{\phi}$ |
| 11 | Грузовые автомобили зарубежного производства | $\Omega = 0,09 \times T_{\phi} + 0,002 \times L_{\phi}$ |
| 12 | Автобусы зарубежного производства | $\Omega = 0,12 \times T_{\phi} + 0,001 \times L_{\phi}$ |
| 13 | Прицепы и полуприцепы отечественные для грузовых автомобилей | $\Omega = 0,12 \cdot T_{\phi}$ |
| 14 | Прицепы и полуприцепы импортные для грузовых автомобилей | $\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$ |
| 15 | Прицепы для легковых автомобилей и жилых автомобилей (типа автомобиль-дача) | $\Omega = 0,06 \cdot T_{\phi}$ |
| 16 | Мотоциклы отечественные | $\Omega = 0,12 \cdot T_{\phi}$ |
| 17 | Мотоциклы зарубежного производства | $\Omega = 0,07 \cdot T_{\phi}$ |
| 18 | Аэродромная техника | $\Omega = 0,16 \cdot T_{\phi}$ |
| 19 | Землеройная техника | $\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$ |
| 20 | Коммунальная техника | $\Omega = 0,16 \cdot T_{\phi}$ |
| 21 | Лесозаготовительная техника | $\Omega = 0,14 \cdot T_{\phi}$ |
| 22 | Пожарная техника | $\Omega = 0,21 \cdot T_{\phi}$ |
| 23 | Строительная техника | $\Omega = 0,08 \cdot T_{\phi}$ |
| 24 | Техника для нефтедобычи и нефтепереработки | $\Omega = 0,24 \cdot T_{\phi}$ |
| 25 | Автогрейдеры | $\Omega = 0,16 \cdot T_{\phi}$ |
| 26 | Погрузчики фронтальные одноковшовые | $\Omega = 0,16 \cdot T_{\phi}$ |
| 27 | Экскаваторы одноковшовые | $\Omega = 0,1 \cdot T_{\phi}$ |
| 28 | Катки дорожные | $\Omega = 0,11 \cdot T_{\phi}$ |
| 29 | Прочая дорожно-строительная техника | $\Omega = 0,14 \cdot T_{\phi}$ |
| 30 | Отечественные сельскохозяйственные трактора | $\Omega = 0,21 \cdot T_{\phi}$ |
| 31 | Импортные сельскохозяйственные трактора (80 - 100 л.с.) | $\Omega = 0,07 \cdot T_{\phi}$ |

| | | |
|----|-------------------------------------|--------------------------------|
| 32 | Прочие импортные трактора | $\Omega = 0,11 \cdot T_{\phi}$ |
| 33 | Прочая сельскохозяйственная техника | $\Omega = 0,17 \cdot T_{\phi}$ |

*Выделены формулы, использованные при расчете

Источник: Учебно-методическое пособие по дисциплине «Оценка стоимости транспортных средств»,
Адрианов Ю.В. таблица 2.1.

T_{ϕ} - возраст автомобиля (лет)

L_{ϕ} - пробег (тыс. км.)

Таблица 5-13 Данные о пробеге и годе выпуска

| Наименование | Возраст, лет | Пробег, км. |
|---|--------------|-------------|
| Автомобиль AUDI А6 (идентификационный номер (VIN): WAUZZZ4G5FN071339) | 2 | 78 800 |

Источник: данные заказчика

Корректировка на отличия в износе объекта определена следующим образом:

$$K_i = (1 - I_o) / (1 - I_a)$$

K_i – Корректировка на отличия в износе;

I_o – Износ Объекта оценки;

I_a - Износ Аналога.

Таблица 5-14. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом AUDI А6 (идентификационный номер (VIN): WAUZZZ4G5FN071339)

| | Объект оценки | Сопоставимые объекты: | | | | |
|---|---------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Цена предложения, руб. | | 2 400 000 | 2 500 000 | 2 560 000 | 2 050 000 | 2 600 000 |
| Корректировка на торг, | | 0,905 | 0,905 | 0,905 | 0,905 | 0,905 |
| Износ объекта оценки, % | | 25,71% | 25,71% | 25,71% | 25,71% | 25,71% |
| Износ объекта аналога, % | | 22,00% | 36,57% | 14,15% | 17,31% | 25,93% |
| Корректировка на износ | | 0,952 | 1,171 | 0,865 | 0,898 | 1,003 |
| Скорректированная цена, руб. | | 2 068 699 | 2 650 028 | 2 004 903 | 1 666 877 | 2 360 074 |
| Удельный вес | | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| Стоимость объекта оценки, с НДС, рублей | 2 150 116 | | | | | |
| Стоимость объекта оценки, без НДС, рублей | 1 822 132 | | | | | |

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины и оборудование), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение (воспроизводство)¹² аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - НИ,$$

Где:

C_{зп} - стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) - затраты на замещение (воспроизводство);

НИ - накопленный износ.

Применяемые методы определения величины накопленного износа (НИ) движимого имущества.

Совокупный износ (СИ) или накопленный износ (НИ) — общее обесценение оцениваемого имущества, вызванное износом всех видов, которым подвергалось имущество к моменту оценки. Расчет совокупного износа производится по формуле:

$$СИ = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ.}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{функ.устар.}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{И_{экон.устар.}}{100} \right),$$

Где:

И_{физ} - физический износ (physical deterioration), %;

И_{функ.устар} - функциональное устаревание (functional obsolescence), %;

И_{экон.устар.} - экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Известны следующие методы определения степени физического износа имущества при его оценке:

¹² Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2006. С. 157.

- метод экспертизы физического состояния;
- метод эффективного возраста (срока службы);
- расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания;
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод экспертно-аналитический;
- метод ухудшения главного параметра.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием. Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Методы расчета функционального износа:

- метод измерения избыточных капитальных затрат;
- метод измерения избыточных эксплуатационных затрат;
- экспертно-аналитический метод;
- экспертный метод.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны. Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Существует ряд методов определения экономического устаревания, в частности, с применением структурно-метрической модели, метод расчета износа по показателю недоиспользования (недозагрузки) основных средств и другие.

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) движимого имущества
Основные методы затратного подхода для расчета затрат на замещение (воспроизводство) движимого имущества представлены ниже.

1. Методы, основанные на расчете себестоимости:

- метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога)¹³;
- метод поагрегатного (компонентного, поэлементного) расчета;

¹³ Оценка машин и оборудования: учебник/М. А. Федотова, А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; под ред. М. А. Федотовой. — Альфа-М; ИНФРА-М, 2011. — 333 с.: ил. С. 200.

- метод прямой калькуляции.
2. Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа:
 - метод расчета по удельным затратным показателям (МРУЗП);
 - метод удельных экономических показателей с использованием линейного коэффициента торможения;
 - метод "параметр-цена" с использованием степенного коэффициента;
 - расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей (МРЗКРМ метод).
 3. Метод анализа цен сделок по договорам (контрактам).¹⁴
 4. Метод замещения (Метод сравнения с идентичным (ЗВ) и аналогичным (ЗЗ) объектом первичного рынка)¹⁵.
 5. Методы индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа:
 - метод сравнения с идентичным объектом¹⁶;
 - метод долгосрочной индексации первоначальной (балансовой) стоимости объекта оценки¹⁷.
 - метод индексации первоначальной (балансовой) стоимости с применением поправочных коэффициентов¹⁸

В методической литературе и в принятой оценочной практике первые четыре группы методов относят к так называемым «прямым методам», пятая группа методов относится к «индексным».

Таким образом, при выборе метода определения полных затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки, оценщик руководствовался указанным ниже алгоритмом:

¹⁴ Данный метод является модификацией метода, указанного в учебном пособии: Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П.Антонова-М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005, стр. 81.

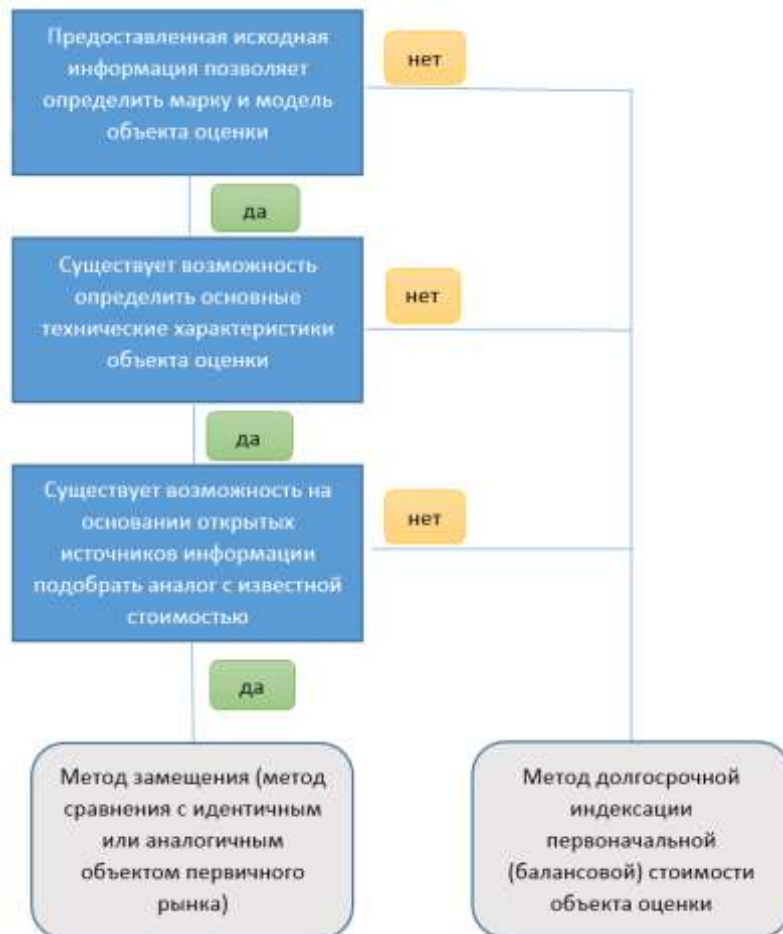
¹⁵ Метод в данной формулировке описан в книге "Оценка для целей залога"/Под ред. М. А. Федотовой, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанова. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 146, 225, 226

¹⁶ Оценка машин и оборудования: учебник/М. А. Федотова, А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; под ред. М. А. Федотовой. — Альфа-М; ИНФРА-М, 2011. — 333 с.: ил. С. 194.

¹⁷ Оценка машин и оборудования: учебник/М. А. Федотова, А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; под ред. М. А. Федотовой. — Альфа-М; ИНФРА-М, 2011. — 333 с.: ил. С. 196.

¹⁸ Метод предложен Тришиным В.Н. (Журнал "Вопросы оценки", №3, 2009 г. С. 2-28)

**Алгоритм выбора метода определения полных затрат на замещение
(воспроизводство) объекта оценки**



В рамках настоящего отчета для определения затрат на замещение были применены следующие методы:

- метод долгосрочной индексации первоначальной (балансовой стоимости) объекта оценки;
- метод замещения (метод сравнения с идентичным (ЗВ) или аналогичным (ЗЗ) объектом первичного рынка).

Метод долгосрочной индексации первоначальной (балансовой стоимости) объекта оценки.

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета, полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат замещения этим методом являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата передачи имущества с баланса на баланс;
- дата оценки;

- дата ввода в эксплуатацию.

Затраты на воспроизводство в алгоритме метода долгосрочной индексации первоначальной стоимости приобретения или балансовой стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ЗЗ (ВВ) = С \times К$$

где:

С - первоначальная стоимость;

К - коэффициент индексации – индекс удорожания соответствующих затрат от даты формирования затрат по приобретению/созданию оцениваемого объекта до даты оценки.

При реализации метода индексации балансовой стоимости, затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов – сооружений – рассчитывается путем применения индексов изменения цен по данным Росстата: <http://www.gks.ru/>.

В рамках данного отчета метод долгосрочной индексации первоначальной (балансовой стоимости) объекта оценки применялся при расчете стоимости следующих позиций:

- 1 Система вентиляции и кондиционирования воздуха;
- 2 Компьютер промышленный со встроенным программным обеспечением;
- 3 Система охлаждения агрегатов;
- 4 Система видеонаблюдения ТЭС;
- 5 Система автоматической пожарной сигнализации;
- 6 Система видеонаблюдения;
- 7 Система видеонаблюдения 2-я линия;
- 8 Система автоматической пожарной сигнализации в ПК №2;
- 9 Установка Спринклерного пожаротушения в ПК;
- 10 Установка Спринклерного пожаротушения в ПК2;
- 11 Гардеробная для посетителей;
- 12 Очистные сооружения для ливневых и сточных вод;
- 13 Газопровод высокого давления.

Выбор данного метода обусловлен тем, что данное оборудование и сооружение (Очистные сооружения для ливневых и сточных вод) являются специфичными, комплексными, существенная информация по данным объектам не была предоставлена Заказчиком.

Таблица. 5-15 Расчет затрат на замещение (воспроизводство) методом долгосрочной индексации первоначальной (балансовой стоимости) объекта оценки.

| Наименование | Инвентарный номер | Балансовая стоимость | Год выпуска (постройки, приобретения) | Коэффициент перехода цен | Полная стоимость замещения, руб. без НДС |
|--|-------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------|--|
| Система вентиляции и кондиционирования воздуха | 202 | 676 472,12 | 2009 | 2,049 | 1 386 091,37 |
| Компьютер промышленный со встроенным программным обеспечением | 246 | 469 359,18 | 2013 | 1,276 | 598 902,31 |
| Система охлаждения агрегатов | 262 | 4 415 831,66 | 2012 | 1,345 | 5 939 293,58 |
| Система видеонаблюдения ТЭС | 279 | 63 731,34 | 2014 | 1,225 | 78 070,89 |
| Система автоматической пожарной сигнализации | 227 | 2 422 079,90 | 2011 | 1,475 | 3 572 567,85 |
| Система видеонаблюдения | 198 | 658 957,10 | 2009 | 2,049 | 1 350 203,10 |
| Система видеонаблюдения 2-я линия | 281 | 2 374 707,47 | 2014 | 1,225 | 2 909 016,65 |
| Система автоматической пожарной сигнализации в ПК №2 | 297 | 817 147,65 | 2016 | 1,065 | 870 262,25 |
| Установка Спринклерного пожаротушения в ПК | 298 | 368 214,32 | 2016 | 1,065 | 392 148,25 |
| Установка Спринклерного пожаротушения в ПК2 | 299 | 368 214,31 | 2016 | 1,065 | 392 148,24 |
| Гардеробная для посетителей | 232 | 55 882,20 | 2011 | 1,475 | 82 426,25 |
| Очистные сооружения для ливневых и сточных вод | 201 | 9 908 932,27 | 2009 | 2,049 | 20 303 402,22 |
| Газопровод высокого давления (12 кгс/см ²) 161,5м. | 264 | 5 008 821,10 | 2013 | 1,276 | 6 391 255,72 |

Определение совокупного износа объекта оценки

Накопленный износ представляет собой совокупность физического износа, функционального (морального) и внешнего (экономического) устареваний.

Оценщик проанализировал имеющуюся информацию и специфику объекта оценки средств и выбрал в качестве наиболее оптимальной методологии для расчета совокупного износа методику расчета методом с учетом возраста и нормативного срока службы до списания.

В рамках настоящей оценки для определения совокупного обесценения оцениваемого имущества, вызванное износом всех видов, которым подвергалось имущество к моменту оценки использовался расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания.

Расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания используется в случае, если может быть установлен срок службы объекта оценки до списания и не предусмотрено проведение капитальных ремонтов объекта оценки, применяется метод расчета износа с учетом возраста и нормативного срока службы до списания:

$$I_{\text{общ}} = 1 - e^{-1,6 \times \text{ХВ} / \text{СПС}} \times 100\%,$$

Где,

ХВ — хронологический возраст, лет;

СПС — срок полезной службы, лет.

e - основание натурального логарифма, $e \approx 2,72$;

Согласно данной методологии «Рынок обесценивает оборудование с возрастом, не дифференцируя износ на отдельные виды – физический, моральный или внешний. Поэтому износ, рассчитываемый по формуле, представляет общий совокупный износ объекта, включающий все три вида»¹⁹.

При определении α нами использовался коэффициент, рекомендованный в рамках расчетного метода с учетом возраста и нормативного срока службы до списания для расчета износа оборудования, равный $1,6$ ²⁰.

При этом, значение α является фундаментальной константой, которая не зависит от конкретных особенностей оборудования, а характеризует общую экономическую закономерность обесценения оборудования на конкурентном рынке. Этот вывод подтвержден анализом процесса потери стоимости в результате снижения ожидаемого дисконтированного дохода, обусловленного уменьшением остаточного срока жизни. Это так же подтверждает то, что рынок одинаково реагирует на уменьшение остаточного ресурса, независимо от того, какими техническими характеристиками и потребительскими качествами обладает объект.

Показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, определены на основании работы - «Сроки жизни разных видов имущества (кроме зданий) согласно справочнику

¹⁹ Источник: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. – М.: "Финансы и статистика", 2008 г., Стр.180

²⁰ Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации: Теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 - 384 с.

Маршалла и Свифта, классификаторам ЕНАО и ОКОФ»²¹, автор Тришин В.Н. и «Расширенного классификатора ЕНАО с кодами таблиц износа», автор Тришин В.Н.²²

Таблица 5-16 Показатели сроков полезной службы

| Справочник ЕНАО | |
|--|-------------------|
| Наименование | Шифр и срок жизни |
| Системы программного управления для всех видов технологического оборудования и гибких автоматизированных систем, персональные компьютеры | 48008 (5) |
| Вентиляторы, кондиционеры, воздухонагреватели, воздухохорборники и маслководоотделители, аппараты кессонные и шлюзовые | 41606 (9) |
| Киоски и ларьки из металлоконструкций, стеклопластика | 10012 (10) |
| Комплекс очистных сооружений водопровода (баки затворные и растворные, смесители, камеры реакции, отстойники) | 20314 (45) |
| Газопроводы стальные и сооружения на них (без учета оборудования газорегуляторных пунктов) | 30101 (40) |

Таблица 5-17 Расчет рыночной стоимости методом долгосрочной индексации первоначальной (балансовой стоимости) объекта оценки.

| Наименование объекта оценки | Полные затраты на замещение, руб. | Нормативный срок жизни, лет | Фактический срок жизни, лет | Совокупный износ, принимаемый к расчетам% | Рыночная стоимость, руб. |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|--------------------------|
| Система вентиляции и кондиционирования воздуха | 1 386 091,37 | 9 | 8 | 75,88% | 334 294 |
| Компьютер промышленный со встроенным программным обеспечением | 598 902,31 | 5 | 4 | 72,20% | 166 517 |
| Система охлаждения агрегатов | 5 939 293,58 | 5 | 5 | 79,81% | 1 199 123 |
| Система видеонаблюдения ТЭС | 78 070,89 | 5 | 3 | 61,71% | 29 893 |
| Система автоматической пожарной сигнализации | 3 572 567,85 | 5 | 6 | 85,34% | 523 763 |

²¹ http://www.trishin.ru/docs/articles/kvazi/Prilozgenije_1.doc

²² «Об оценке специализированных и квазиспециализированных основных средств» Тришин В.Н журнал "Вопросы оценки", №3, 2009 г. С. 2-28, Приложения к статье №№1-4 (<http://www.trishin.ru/left/publishes/kvazi/>)

| | | | | | |
|--|---------------|----|---|--------|------------|
| Система видеонаблюдения | 1 350 203,10 | 5 | 8 | 92,27% | 104 377 |
| Система видеонаблюдения 2-я линия | 2 909 016,65 | 5 | 3 | 61,71% | 1 113 842 |
| Система автоматической пожарной сигнализации в ПК №2 | 870 262,25 | 5 | 1 | 27,39% | 631 940 |
| Установка Спринклерного пожаротушения в ПК | 392 148,25 | 5 | 1 | 27,39% | 284 758 |
| Установка Спринклерного пожаротушения в ПК2 | 392 148,24 | 5 | 1 | 27,39% | 284 758 |
| Гардеробная для посетителей | 82 426,25 | 10 | 6 | 61,71% | 31 560 |
| Очистные сооружения для ливневых и сточных вод | 20 303 402,22 | 45 | 8 | 24,76% | 15 276 933 |
| Газопровод высокого давления (12 кгс/см ²) 161,5м. | 6 391 255,72 | 40 | 4 | 10,00% | 5 752 130 |

Метод замещения (сравнения с идентичным/аналогичным объектом первичного рынка).

Данный метод основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта.

Определение затрат на замещение

При определении затрат на замещение Объектов оценки были проанализированы предложения по продаже новых объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым на свободном, открытом и конкурентном рынке. При этом Оценщик исходил из розничных цен на оцениваемое имущество.

В случае если подобранные аналоги отличаются от объекта оценки по мощности и производительности применяется поправка на техническую сопоставимость. Для определения поправки используются соотношения между ценами и параметрами, согласно степенной зависимости:

$$C_{оц} = C_{ан} \times [P_{оц} / P_{ан}]^n$$

Где:

- Соц - стоимость (цена) оцениваемого объекта;
- Сан - стоимость (цена) аналога;
- Роц - главный параметр оцениваемого объекта;
- Ран - главный параметр аналога;
- n - коэффициенты торможения цены.

Значение показателя степени n определены для ряда изделий на основе специальных исследований²³.

²³ Справочник оценщика «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Изд. «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н-Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (ISBN 978-5-9907423-0-7)

Таблица 5-18 Определение полной стоимости замещения объекта оценки

| № п/п | Наименование | Инв. № | Количество | Источник информации | Цена аналога с НДС, за ед. | Полная стоимость замещения, руб. без НДС |
|-------|--|--------|------------|---|----------------------------|--|
| 1 | Кран мостовой электрический однобалочный | 249 | 1 | https://s-tal.ru | 352 800 | 298 983 |
| 2 | Резервуары алюминиевые для хранения полипропилена | 260 | 4 | http://zmk-msk.ru | 700 000 | 2 372 881 |
| 3 | Таль цепная электрическая | 263 | 1 | http://moscow.blizak.ru | 81 225 | 68 835 |
| 4 | Кран мостовой электрический двухбалочный 16т. | 282 | 1 | https://telfer.ru | 2 340 000 | 1 983 051 |
| 5 | Испытательная нагрузка 1500 кВт | 162 | 1 | http://www.ns-technologies.ru | 6 440 182 | 5 457 781 |
| 6 | Конденсаторная установка РМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №1 | 291 | 1 | http://energozapad.ru | 657 200 | 556 949 |
| 7 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №2 | 292 | 1 | http://energozapad.ru | 657 200 | 556 949 |
| 8 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №3 | 293 | 1 | http://energozapad.ru | 657 200 | 556 949 |
| 9 | Пост охраны КПП-103 | 107 | 2 | http://bitovki-dom.ru | 45 000 | 76 271 |
| 10 | Ограждение территории | 193 | 1 | http://www.montaj54.ru | 906 000 | 767 797 |
| 11 | Стоянка для автомобилей | 249 | 1 | http://parus-msk.ru/ | 110 000 | 93 220 |

Определение совокупного износа объекта оценки

Накопленный износ представляет собой совокупность физического износа, функционального (морального) и внешнего (экономического) устареваний.

Оценщик проанализировал имеющуюся информацию и специфику объекта оценки средств и выбрал в качестве наиболее оптимальной методологии для расчета совокупного износа методику расчета методом с учетом возраста и нормативного срока службы до списания.

В рамках настоящей оценки для определения совокупного обесценения оцениваемого имущества, вызванное износом всех видов, которым подвергалось имущество к моменту оценки использовался расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания.

Расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания используется в случае, если может быть установлен срок службы объекта оценки до списания и не предусмотрено проведение капитальных ремонтов объекта оценки, применяется метод расчета износа с учетом возраста и нормативного срока службы до списания:

$$I_{\text{общ}} = 1 - e^{-1,6 \times \text{ХВ} / \text{СПС}} \times 100\%,$$

Где,

ХВ — хронологический возраст, лет;

СПС — срок полезной службы, лет.

e - основание натурального логарифма, $e \approx 2,72$;

Согласно данной методологии «Рынок обесценивает оборудование с возрастом, не дифференцируя износ на отдельные виды – физический, моральный или внешний. Поэтому износ, рассчитываемый по формуле, представляет общий совокупный износ объекта, включающий все три вида»²⁴.

При определении α нами использовался коэффициент, рекомендованный в рамках расчетного метода с учетом возраста и нормативного срока службы до списания для расчета износа оборудования, равный $1,6$ ²⁵.

При этом, значение α является фундаментальной константой, которая не зависит от конкретных особенностей оборудования, а характеризует общую экономическую закономерность обесценения оборудования на конкурентном рынке. Этот вывод подтвержден анализом процесса потери стоимости в результате снижения ожидаемого дисконтированного дохода, обусловленного уменьшением остаточного срока жизни. Это так же подтверждает то, что рынок одинаково реагирует на уменьшение остаточного ресурса, независимо от того, какими техническими характеристиками и потребительскими качествами обладает объект.

Показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, определены на основании работы - «Сроки жизни разных видов имущества (кроме зданий) согласно справочнику Маршалла и Свифта, классификаторам ЕНАО и ОКОВ»²⁶, автор Тришин

²⁴ Источник: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ Федотова М. А., Рослов В. Ю., Щербакова О. Н., Мышанов А. И. – М.: "Финансы и статистика", 2008 г., Стр.180

²⁵ Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации: Теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008 - 384 с.

²⁶ http://www.trishin.ru/docs/articles/kvazi/Prilozhenije_1.doc

В.Н. и «Расширенного классификатора ЕНАО с кодами таблиц износа», автор Тришин В.Н.²⁷

Таблица 5-19 Показатели сроков полезной службы

| Справочник ЕНАО | |
|--|-------------------|
| Наименование | Шифр и срок жизни |
| Резервуары и баки железобетонные в химической промышленности | 20238 (20) |
| Краны-штабелеры (мостовые и стеллажные); краны на короткобазовом шасси грузоподъемностью до 40 т; краны мачтовые стреловые | 41709 (12) |
| Краны козловые (специальные) грузоподъемностью более 15 т; краны консольные и шлюзовые, мостовые, подвесные многоопорные (стреловые); краны на железнодорожном ходу; краны мостовые многоопорные | 41704 (20) |
| Тали ручные и электрические; оборудование однопорельсовых подвесных дорог | 41722 (7) |
| Взрывобезопасные трансформаторы шахтные, подстанции передвижные, ящики распределительные высоковольтные, комплекты распределительные устройства высокого напряжения | 40717 (10) |
| Стенды и приспособления контрольно-испытательные для обкатки, регулировки и испытания машин, узлов и агрегатов при сборке и ремонте | 46114 (7) |
| Заборы (ограждения) каменные и металлические | 20350 (30) |

Таблица 5-20 Расчет совокупного износа

| № п/п | Наименование | Инв. № | Нормативный срок жизни | Фактический срок жизни | Совокупный износ |
|-------|--|--------|------------------------|------------------------|------------------|
| 1 | Кран мостовой электрический однобалочный | 249 | 20 | 5 | 33% |
| 2 | Резервуары алюминиевые для хранения полипропилена | 260 | 30 | 5 | 23% |
| 3 | Таль цепная электрическая | 263 | 7 | 5 | 68% |
| 4 | Кран мостовой электрический двухбалочный 16т. | 282 | 20 | 3 | 21% |
| 5 | Испытательная нагрузка 1500 кВт | 162 | 7 | 9 | 87% |
| 6 | Конденсаторная установка РМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №1 | 291 | 10 | 2 | 27% |
| 7 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №2 | 292 | 10 | 2 | 27% |
| 8 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №3 | 293 | 10 | 2 | 27% |
| 9 | Пост охраны КПП-103 | 107 | 20 | 10 | 55% |
| 10 | Ограждение территории | 193 | 30 | 8 | 35% |
| 11 | Стоянка для автомобилей | 249 | 30 | 8 | 35% |

²⁷ «Об оценке специализированных и квазиспециализированных основных средств» Тришин В.Н журнал "Вопросы оценки", №3, 2009 г. С. 2-28, Приложения к статье №1 (<http://www.trishin.ru/left/publishes/kvazi/>)

Таблица 5-21 Расчет рыночной стоимости затратным подходом

| № п/п | Наименование | Инв. № | Полные затраты на замещение, руб. без НДС | Совокупный износ % | Рыночная стоимость, без НДС, руб. |
|-------|--|--------|---|--------------------|-----------------------------------|
| 1 | Кран мостовой электрический однобалочный | 249 | 298 983 | 33% | 200 414 |
| 2 | Резервуары алюминиевые для хранения полипропилена | 260 | 2 372 881 | 23% | 1 817 457 |
| 3 | Таль цепная электрическая | 263 | 68 835 | 68% | 21 952 |
| 4 | Кран мостовой электрический двухбалочный 16т. | 282 | 1 983 051 | 21% | 1 559 923 |
| 5 | Испытательная нагрузка 1500 кВт | 162 | 5 457 781 | 87% | 697 606 |
| 6 | Конденсаторная установка РМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №1 | 291 | 556 949 | 27% | 404 428 |
| 7 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №2 | 292 | 556 949 | 27% | 404 428 |
| 8 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №3 | 293 | 556 949 | 27% | 404 428 |
| 9 | Пост охраны КПП-103 | 107 | 76 271 | 55% | 34 271 |
| 10 | Ограждение территории | 193 | 767 797 | 35% | 501 126 |
| 11 | Стоянка для автомобилей | 249 | 93 220 | 35% | 60 843 |

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Окончательное, итоговое суждение о рыночной стоимости Объекта оценки выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества.

Поскольку в своих расчётах Оценщик использовал либо сравнительный, либо затратный подход к оценке, то итоговая величина стоимости Объекта оценки будет равна результату, полученному в рамках используемого подхода.

Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки которое составило:

Таблица 7-1

| № | Наименование объекта | Инвентарный номер | Рыночная стоимость, руб. без НДС ²⁸ |
|----|--|-------------------|--|
| 1 | Система вентиляции и кондиционирования воздуха | 202 | 334 294 |
| 2 | Компьютер промышленный со встроенным программным обеспечением | 246 | 166 517 |
| 3 | Кран мостовой электрический опорный двухбалочный | 249 | 200 414 |
| 4 | Резервуары алюминиевые для хранения полипропилена | 260 | 1 817 457 |
| 5 | Система охлаждения агрегатов | 262 | 1 199 123 |
| 6 | Таль цепная электрическая | 263 | 21 952 |
| 7 | Кран мостовой электрический опорный двухбалочный 16 т. | 282 | 1 559 923 |
| 8 | Испытательная нагрузка 1500 кВт | 162 | 697 606 |
| 9 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №1 | 291 | 404 428 |
| 10 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №2 | 292 | 404 428 |
| 11 | Конденсаторная установка КРМТФ-0,4-1000-50 УХЛ4 с фильтрами гармоник 134 Гц №3 | 293 | 404 428 |
| 12 | Система видеонаблюдения ТЭС | 279 | 29 893 |
| 13 | Система автоматической пожарной сигнализации | 227 | 523 763 |
| 14 | Система видеонаблюдения | 198 | 104 377 |
| 15 | Система видеонаблюдения 2-я линия | 281 | 1 113 842 |
| 16 | Система автоматической пожарной сигнализации в ПК №2 | 297 | 631 940 |
| 17 | Установка Спринклерного пожаротушения в ПК | 298 | 284 758 |
| 18 | Установка Спринклерного пожаротушения в ПК2 | 299 | 284 758 |

²⁸ в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) объектом обложения НДС не являются.

| | | | |
|----|--|-------------------|--------------------|
| 19 | Гардеробная для посетителей | 232 | 31 560 |
| 20 | Пост охраны КПП-103 | 107 | 34 271 |
| 21 | Газопровод выс. дав. (12кгс/см2) 161,5м | 264 | 5 752 130 |
| 22 | Ограждение территории | 193 | 501 126 |
| 23 | Очистные сооружения для ливневых и сточных вод | 201 | 16 693 908 |
| 24 | Стоянка для автомобилей | 194 | 60 843 |
| 25 | Производственный корпус №2 | 268 | 147 036 066 |
| 26 | Автомобиль AUDI A6 | WAUZZZ4G5FN071339 | 1 822 132 |
| | ИТОГО | | 182 115 937 |

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик:

_____/Швец П. В./

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 г. Москва.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 298 г. Москва.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 г. Москва.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года N 611 г. Москва
8. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.
9. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.
10. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.
11. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.
12. Р.В. Бабенко, Оценка стоимости жилой недвижимости, Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. 253 с.
13. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.
- 14 Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7
15. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15
16. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. Абакан: Издательство ХГУ, 2003. С.14-18.
17. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.

www.economagic.ru.

www.arn.ru.

www.expert.ru.

www.rusmet.ru.

www.rosinvest.com.

www.etcs.com.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС
К ДОГОВОРУ № 433-589-034192/17 от «01» июня 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Ростовская область (х. Донской), Россия

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования № 433-589-034192/17 от «01» июня 2017 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ (Застрахованное лицо по Договору страхования): | Швец Павел Владиславович Паспортные данные: 4502 306211, ОВД "Преображенское" Паспортный стол №2 г. Москвы, 772-127, 10.07.2002 |
| СТРАХОВЩИК: | СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области Россия, 347735, Ростовская обл., х. Донской, ул. Цветной бульвар, д. 30 |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Ассоциацией «Межрегиональный союз оценщиков», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба. |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: | С «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение, так и до Периода страхования. |
| РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| ФРАНШИЗА: | По условиям Договора страхования франшиза не установлена |
| ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч) рублей . |
| ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: | В соответствии с условиями Договора страхования. |

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в
Ростовской области
Доверенность, зарегистрированная в реестре за
№5226632-600/16 от 11.11.2016 г.



Бондарев А.А.





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-13-38 ИНН 7728173
Слободя, д.25, стр.4 info@absolutins.ru КПП 771401001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001079/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001079/17 от 19.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2017г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

| | |
|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ООО «Бизнес Вектор» |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «07» июля 2017 г. по «06» июля 2018 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 19.06.2017г. |

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П. «19» июня 2017г.

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава



(Швец П.В.)

М.П. «19» июня 2017г.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

19.10.2015 № **07-06677/15**
на № 1243 от 01.10.2015

Вице-президенту
Ассоциации
«Межрегиональный союз
оценщиков»

Есиной И.В.

ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606,
г. Ростов-на-Дону, 344022

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

| | |
|---|--|
| Полное наименование некоммерческой организации | Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации | Ассоциация «МСО» |
| Место нахождения некоммерческой организации | 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606 |
| Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган) | Годенко Татьяна Викторовна - Президент Партнерства |
| Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков | 11.12.2007 |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков | 0005 |

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 100 экземплярах
экз. № 5

Т.Б. Киселева

Бизнес центры · Торговые центры · Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Подольске · Коммерческая · Продажа помещений под производство в Подольске · Климовский мкр. · Спешное размещение объекта · Контакты · улица Революции

помещение под производство + Просмотреть фото 21 из 21 фото 1 Рейтинг вчера 14:20

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, район Климовск, Климовск мкр, ул. Революции, 1 [Посмотреть на карте](#)

Спешное размещение объекта 302 кв. м до МКАД

93 000 000 руб.
48 748 руб. за м² продажи

[Ссылка на коммерческую цену](#)

[Позвонить телефону](#)

Объект

| | |
|---------|----------------------|
| Площадь | 1 900 м ² |
| Этаж | 1 из 1 |


О здании

Продается м.р.г. Подольск, Дубки, улица Революция 1, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 1300 кв.м., 1/1 этаж, Климовск, Спешное размещение в. 30 кв м от МКАД, Производственно-складской комплекс (1 900 м²), земель, H = 4 - 5 м. Так же дополнительно имеется земель 500 м². Электропл. 150 кВт, одна ТП. Возможна реконструкция. Отделены два гаража, земельный кадастровый - индивидуальный, кадастровый кадастр. Зем. 464 (50 м²), земельный кадастровый 200 м², Инвентарный телефон. Охрана КПП, видеонаблюдение, Автоматический ворота. Удобная транспортная доступность. Земельный кадастр в собственности, прокатываемый, аграрный кадастр. Сервисы. Возможна аренда территории с участку 0,3 га земли.


Сеть Ивест МСК 880

[Позвонить телефону](#)

[Посмотреть фото](#)



ЦИАН ID 7144318



Бизнес центры · Торговые центры · Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Подольске · Коммерческая · Продажа помещений под производство в Подольске · Рошинский мкр. · Рошинская улица

помещение под производство + Просмотреть фото 42 из 42 фото 1 Рейтинг вчера 14:20

Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Рошинская ул., 2/22А [Посмотреть на карте](#)

Спешное размещение объекта 120 кв. м до МКАД

290 000 000 руб.
43 384 руб. за м² продажи

[Ссылка на коммерческую цену](#)

[Позвонить телефону](#)

Объект

| | |
|---------|----------------------|
| Площадь | 9 700 м ² |
| Этаж | 1 из 1 |

О здании


Продается м.р.г. Подольск, Рошинская улица 2/22А, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 4700 кв.м., 1/1 этаж, Подольск, Коммерческая недвижимость, Подольск, Екзархистка в. 12 кв м от МКАД, Производственно-складской комплекс 6,700 м², Основной этаж 1,800 м², земель, H = 10 м, Крае-Зона 3 - 1 м. Электропл. 150 кВт, одна ТП, Об. Ворота с автоматическим управлением. Отделены два гаража, земельный кадастровый - индивидуальный, кадастровый кадастр. Сеть АЭС. Новая грузовой погрузчик 150 м² Краны, со страховым документом АЭС 1,040 м², Инвентарный телефон. Земельный кадастр в собственности, прокатываемый, аграрный кадастр. КТЭС.

Цена объекта: 290.000.000 руб. (Обращение на Фирму)


Сеть Ивест МСК 880

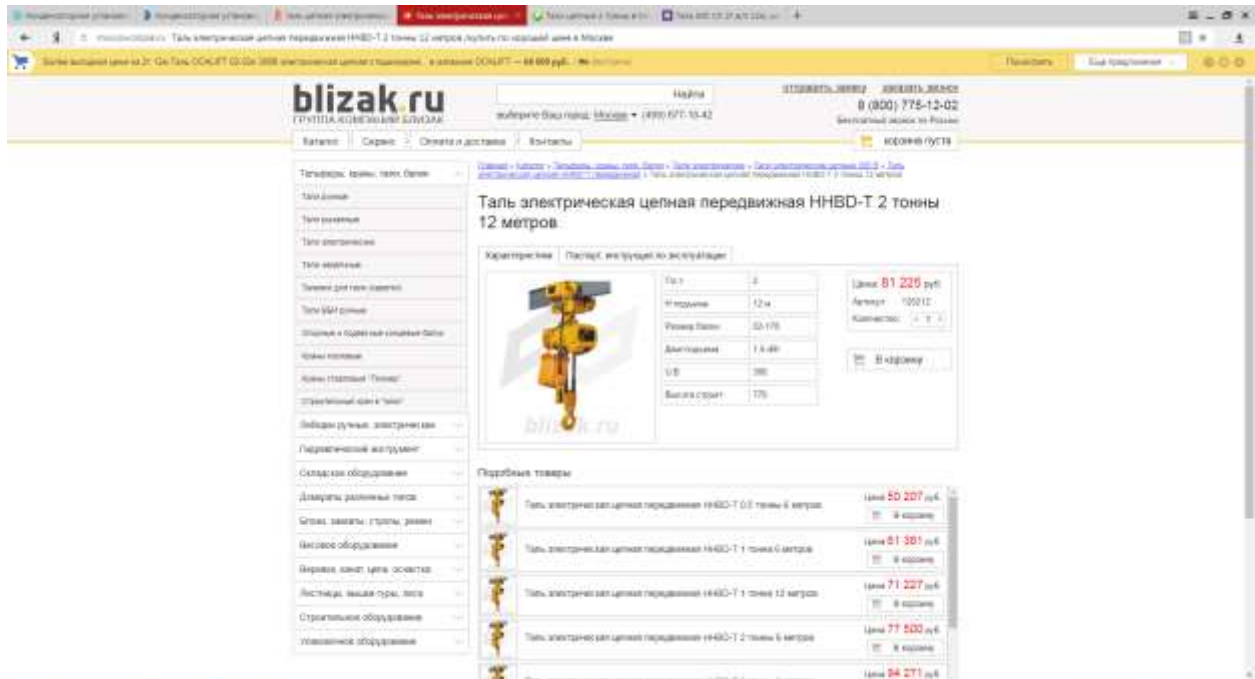
[Позвонить телефону](#)

[Посмотреть фото](#)



ЦИАН ID 7144318





blizak.ru
ГРУППА КОМПАНИЙ БЛИЗАК

Таль электрическая цепная передвижная ННВД-Т 2 тонны 12 метров


Характеристики

| | | |
|--------------|--------|------------------|
| Тип | Э | Цена 81 220 руб. |
| Нормы | 12м | Артикул 10011 |
| Резьба тали | 50x175 | Качество: > 1 < |
| Длина цепи | 1 x 40 | |
| УВ | 280 | |
| Высота строп | 175 | |

Видео

Подобные товары

| | |
|--|------------------|
| Таль электрическая передвижная ННВД-Т 0,5 тонны 6 метров | Цена 50 207 руб. |
| Таль электрическая цепная передвижная ННВД-Т 1 тонны 6 метров | Цена 81 391 руб. |
| Таль электрическая цепная передвижная ННВД-Т 1 тонны 12 метров | Цена 71 227 руб. |
| Таль электрическая цепная передвижная ННВД-Т 2 тонны 6 метров | Цена 71 500 руб. |
| Таль электрическая цепная передвижная ННВД-Т 2 тонны 12 метров | Цена 84 271 руб. |



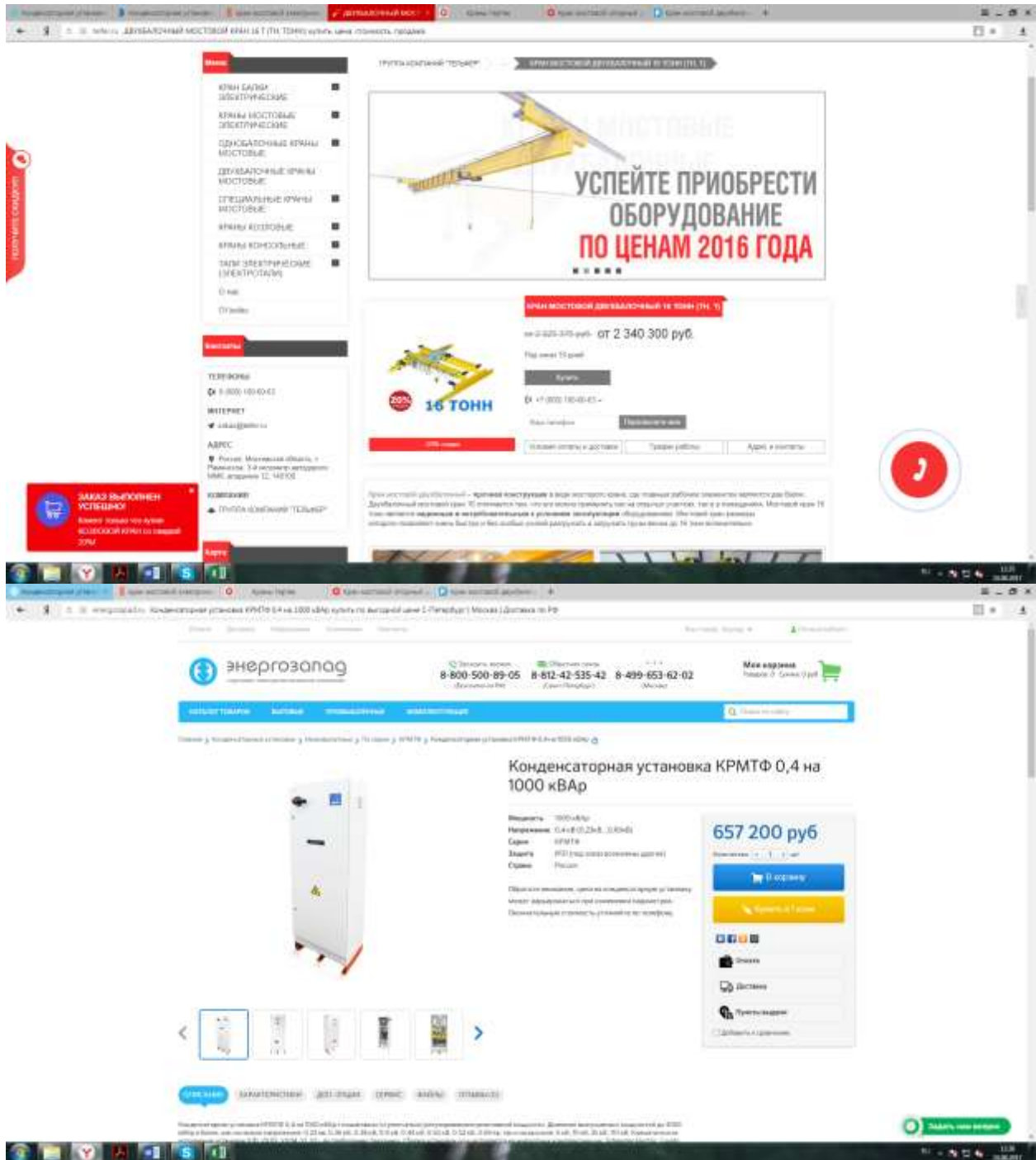
| | | |
|--|-----|-----------|
| Емкость поддона объемом 50м³ РВС-50 | | От 480000 |
| Емкость поддона с подогревателем объемом 50м³ РПТ-50 | 50 | От 520000 |
| Емкость поддона объемом 63м³ РВС-63 | | От 520000 |
| Емкость поддона с подогревателем объемом 63м³ РПТ-63 | 63 | От 600000 |
| Емкость поддона объемом 100м³ РВС-100 | | От 640000 |
| Емкость поддона с подогревателем объемом 100м³ РПТ-100 | 100 | От 660000 |

Цены на резервуары вертикальные стальные объемом от 50 до 1000 м³ (рулонная поставка).

| Наименование и обозначение вертикального резервуара | Объем, м³ | Цена с НДС, руб. |
|---|-----------|------------------|
| Резервуар вертикальный стальной 50 м³ РВС-50 | 50 | От 480000 |
| Резервуар вертикальный стальной 100 м³ РВС-100 | 100 | От 600000 |
| Резервуар вертикальный стальной 200 м³ РВС-200 | 200 | От 930000 |
| Резервуар вертикальный стальной 300 м³ РВС-300 | 300 | От 980000 |
| Резервуар вертикальный стальной 400 м³ РВС-400 | 400 | От 1150000 |
| Резервуар вертикальный стальной 500 м³ РВС-500 | 500 | От 1380000 |
| Резервуар вертикальный стальной 630 м³ РВС-630 | 630 | От 1430000 |
| Резервуар вертикальный стальной 700 м³ РВС-700 | 700 | От 1450000 |
| Резервуар вертикальный стальной 1000 м³ РВС-1000 | 1000 | От 1780000 |

Цены на резервуары вертикальные стальные объемом от 5 до 400 м³ (полосовая поставка с монтажом).

| Наименование и обозначение вертикального резервуара | Объем, м³ | Цена с НДС, руб. |
|---|-----------|------------------|
| Резервуар вертикальный стальной 5 м³ РВС-5 | 5 | От 70000 |
| Резервуар вертикальный стальной 11 м³ РВС-11 | 11 | От 120000 |
| Резервуар вертикальный стальной 12,5 м³ РВС-12,5 | 12,5 | От 148000 |
| Резервуар вертикальный стальной 16 м³ РВС-16 | 16 | От 270000 |



+7 (383) 207 - 54 - 71

Металлопрофили и профнастил в наличии и под заказ

Пункты продаж | Доставка | Контакты

Металлопрофиль | Профнастил | Металлические ворота

Обновлено 21.06.2017

ОГРАЖДЕНИЕ ИЗ МЕТАЛЛОПРОФИЛЯ ВЫСОТА 2.4 М RAL: 3003

Цена: 3003 руб./шт.

1 202 руб./шт.

[ЗАКАЗАТЬ](#) [Позвоните нам](#)

Сколько метров:

Сколько датчиков:

наличный расчет | безналичный расчет | Доставка: доставка транспортной компанией, доставка автомобильным транспортом

[Заказать доставку датчика](#)

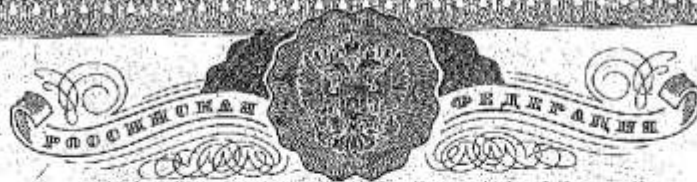
ОПИСАНИЕ

Защитное металло ограждение из профнастила. Изготовлено из высококачественного металла. Металлическое ограждение по заказу заказчика в защитной окраске, лакокрасочный слой, антикоррозийная обработка и расчет абсолютно бесшумный. После монтажа не слышно друг на друга стальных элементов.

В наличии Пункт продаж: Омская область, г. Омск, ул. Коммунаров, 20, оф. 201

Популярно: [Facebook](#) [Twitter](#) [VK](#) [Odnoklassniki](#) [Google Plus](#)

Меню сайта: [Главная](#) | [Контакты](#) | [МеталлСтройСтрой](#)



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 Москвеповторное, измен свидетельства: серия ПА № 0326809, дата выдачи 07.09.2005;
серия НА № 1267560, дата выдачи

Дата выдачи:

11.03.2013

Документы-основания: • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка №196,
заключили Муниципальное образование Подольский район и ЗАО "Регент НМ" от 04.08.2005гСубъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Регент Нетканые Материалы",
ИНН: 7722508646, ОГРН: 1047796151820, дата гос.регистрации: 11.03.2004, наименование
регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП:
775101001; адрес (место нахождения) – постоянно действующего исполнительного органа:
России, г.Москва, п.Роговское, вблизи пос.Рогово, №30

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для строительства предприятия по изготовлению нетканых
материалов, общая площадь 22 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение:
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес
ориентира: г.Москва, п.Роговское, вблизи п.Рогово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0040316:13

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"
сентября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-27/040/2005-127

Регистратор

Савицкая



(подпись)

77-АО 517206

РФ



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 Москве

12 МАР 2013

повторное, взамен свидетельства: серия НА № 0326803, дата выдачи 06.09.2005;
серия НА № 0326821, дата выдачи

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи (купчая) земельного участка, заключили
Муниципальное образование Подольский район и ЗАО "Регент НМ" от 04.08.2005гСубъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Регент Нетканые Материалы",
ИНН: 7722508646, ОГРН: 1047796151820, дата гос.регистрации: 11.03.2004, наименование
регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП:
775101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:
Россия, г.Москва, п.Роговское, вблизи пос.Рогово, №30

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для строительства предприятия по изготовлению нетканых
материалов, общая площадь 28 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва,
п.Роговское, вблизи п.Рогово

Кадастровый (или условный) номер: 50:27:0040316:14

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"
сентября 2005 года сделана запись регистрации № 50:50:27/040/2005-126

Регистратор

Савченкова



(подпись)

77-АО 517306

РФ

ДОГОВОР № 7г. Москва

" 02 " мая 2006 г.

ЗАО «Регент Нетканые Материалы», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Мельниченко Ю.Е. действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Подолье-Сервис-Плюс», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Исполнительного директора Болтвица В.Б., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Заказчик» поручает, а «Подрядчик» принимает на себя обязательство по выполнению работ на объекте:

Устройство въезда и выезда к объекту строительства (завод нетканых материалов) расположенного на д/д «Бунчиха-Рогово-Ильино» км 2+300 лево в подольском районе Московской области

1.2. Работу Подрядчик выполняет из своих материалов, своими силами и средствами. Соглашением сторон может быть предусмотрено выполнение работы из материала Заказчика.

1.3. Для выполнения Работы Заказчик предоставляет необходимую проектную документацию.

1.4

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ

2.1. Стоимость работ, согласно смете, составляет: 6 535 912 (шесть миллионов пятьсот тридцать пять тысяч девятьсот двенадцать) руб.

в том числе НДС 18% - 997 004 руб.

2.2. Стоимость работ является договорной и корректировке не подлежит за исключением изменений, внесенных в проектно-сметную документацию по инициативе Заказчика по согласованию с Подрядчиком.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Заказчик перечисляет Подрядчику аванс в размере 50% (3 267 956 рублей) от общей сметной стоимости. Окончательный расчет по договору производится Заказчиком по фактически выполненным объемам работ, в соответствии со сметой в течении 10 дней после подписания актов Ф-2 и Ф-3.

3.2. Форма оплаты – безналичная.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. В течении трех дней после получения от Подрядчика извещения об окончании работы осмотреть и принять результат работы, о чем составляется акт приемки, который подписывается сторонами настоящего договора.

При обнаружении отступлений от условий настоящего договора, ухудшающих результат Работы, а также иных недостатков в работе Заказчик обязан немедленно заявить об этом Подрядчику в письменной форме.

4.1.2. Своевременно представлять необходимую информацию, связанную с подготовкой и проведением работ.

4.1.3. Назначить приказом лицо, ответственное за оперативное взаимодействие с Подрядчиком и осуществляющее технический надзор.

4.2. Подрядчик обязан:

4.2.1. С момента получения аванса, приступить к выполнению работ. Выполнить Работу в срок и в объеме, предусмотренном настоящим договором и сметой с надлежащим уровнем качества.

4.2.2. Использовать сертифицированные строительные материалы и оборудование.

  1

- 4.2.3. При выполнении Работ соблюдать требования техники безопасности, пожарной безопасности и обеспечить охрану строительной площадки.
- 4.2.4. По окончании Работ произвести горизонтальную планировку строительной площадки, убрать мусор с нее и прилегающей к ней территории.
- 4.2.5. В 5-ти дневный срок, после подписания акта приемки Работ, вывезти со строительной площадки, принадлежащее ему имущество.

5. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 5.1. Подрядчик выполняет Работу в следующие сроки:
- начало - май 2006г.
 - окончание - июнь 2006г.
- 5.2. Подрядчик имеет право на досрочное выполнение Работ.
- 5.3. Срок действия договора: до полного выполнения обязательств Заказчиком и Подрядчиком по данному договору.

6. КАЧЕСТВО РАБОТ

- 6.1. Качество выполненной Подрядчиком Работы должно соответствовать СНиП.
- 6.2. Подрядчик представляет на результат Работы гарантийный срок на 2 года
- 6.3. Если в период гарантийного срока обнаружатся недостатки в Работе, то устранение осуществляется Подрядчиком за свой счет. Гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

- 7.1. За нарушение срока выполнения Работы, указанной в п.5.1. настоящего договора, Подрядчик уплачивает пеню в размере 0,1% от цены Работы за каждый день просрочки, но не более 1 месяца. Данная форма ответственности применяется к Подрядчику только в случае, если Подрядчик по настоящему договору получил авансовый платеж.
- 7.2. За ненадлежащее качество Работы Подрядчик несет ответственность в соответствии со ст.723 ГК РФ.
- 7.3. Заказчик за задержку оплаты на срок более 10 календарных дней, выполненных Подрядчиком и принятых по акту работ по настоящему договору, уплачивает Подрядчику пеню в размере 0,1 % от стоимости неоплаченных работ за каждый день просрочки.

8. ДЕЙСТВИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях, освобождает стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. В случае, если сторона, выполнение обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 9.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 9.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.
- 10.2. Досрочное расторжение договора может иметь место по соглашению сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим на территории РФ гражданским законодательством...
- 10.3. При расторжении настоящего договора по совместному решению Заказчика и Подрядчика незавершенная Работа передается Заказчику, который оплачивает Подрядчику стоимость выполненной Работы в объеме, определяемом сторонами договора с участием независимой комиссии.



10.4. Сторона, решившая расторгнуть настоящий договор, направляет письменное уведомление другой стороне, в котором должны быть изложены обоснованные причины такого расторжения.

11. ПРОЧЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. Ущерб, нанесенный в результате выполнения Работы третьему лицу по вине Подрядчика компенсируется Подрядчиком, а по вине Заказчика - Заказчиком.
- 11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.
- 11.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
- Инженерный проект устройства въезда и выезда к объекту строительства (завод нетканых материалов) расположенного на а/д «Бунчиха – Рогово – Ильино» км 2+300 лево в Подольском районе Московской области.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

«ЗАКАЗЧИК»

ЗАО «Регент Нетканые Материалы»
109052, г. Москва, ул. Смирновская д.19
стр.11
р/сч 40702810220120222101
в АКБ «Промсвязьбанк»(ЗАО) г. Москва
ИНН /КПП 7722508646 / 772201001
БИК 044583119
к/сч 30101810600000000119

«ПОДРЯДЧИК»:

ООО «Подолье-Сервис-Плюс»
142100, Московская область,
г. Подольск проспект Ленина д.146/66
р/сч 40702810300008104229
в ЗАО «Подольскпромкомбанк»
г. ПодольскИНН /КПП 5036067488 /
503601001
БИК 044695151
к/сч 30101810700000000151


Мельниченко Ю.Е.


Богданец В.Б.

ЛИЦЕНЗИЯ

Д 677984 Экз. 1

Регистрационный номер от 10 января 2006 г.

ГС-1-50-02-27-0-5036067488-029340-1

Федеральное агентство по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству

разрешает осуществление

**СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ I и II УРОВНЕЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ СТАНДАРТОМ**

Обществу с ограниченной ответственностью
"Подолье-Сервис-Плюс"

ОГРН 1055014749184

142100, Московская область, г. Подольск, просп. Ленина, д. 146/66

Лицензия выдана на основании приказа Федерального агентства
по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
от 10 января 2006 г. № 1/02

Область действия лицензии: территория Российской Федерации

Состав деятельности указан на обороте.

Срок действия лицензии по 10 января 2011 г.

Руководитель Федерального
агентства по строительству и
жилищно-коммунальному хозяйству
М.П.

С.И. Круглик

И.П.И.

Идентификационный номер налогоплательщика 5036067488



ГС-1-50-02-27-0-5036067488-029340-1

СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ II УРОВНЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ****ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ**

Расчистка территорий и подготовка их к застройке
Разборка и демонтаж зданий и сооружений
Строительство временных дорог, инженерных сетей и сооружений

КАМЕННЫЕ РАБОТЫ**УСТРОЙСТВО БЕТОННЫХ И ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ**

Опалубочные и арматурные работы
Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций
МОНТАЖ БЕТОННЫХ И ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ

Монтаж фундаментов и стен подземной части зданий
Монтаж элементов конструкций надземной части зданий (колонн, рам, ригелей, ферм, балок, плит, панелей стен)

МОНТАЖ ДЕРЕВЯННЫХ КОНСТРУКЦИЙ

Ущербительная сборка конструкций
Сборка деревянных (брусчатых) зданий и сооружений заводского изготовления

МОНТАЖ ЛЕГКИХ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ

Металлические конструкции
Ограждающие конструкции из экструзионных панелей и плит
Каркасно-обшивные перегородки
Стены из панелей типа «Сэндвич»

ИЗОЛЯЦИОННЫЕ РАБОТЫ

Устройство изоляции из рулонных материалов на битумной основе, горячих асфальтовых смесей, битумоперлита и битумокерамзита

Устройство изоляции из полимерных рулонных и листовых материалов

Устройство изоляции из цементных растворов

Устройство изоляции из полимерных и эмульсионно-мастичных составов

Устройство изоляции из металлических листов

Устройство теплоизоляции с применением мягких, жестких и полужестких волокнистых изделий и устройство порывных оболочек изоляции из жестких материалов

Устройство теплоизоляции из плит и сыпучих материалов

КРОВЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

Устройство кровель из рулонных материалов

Кровли из полимерных и эмульсионно-битумных составов

Устройство кровли из штучных материалов

Устройство деталей кровли из металлических листов

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

Устройство проездов, пешеходных дорожек и площадок

Устройство открытых спортивных сооружений

Озеленение территории

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФУНКЦИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПОДРЯДЧИКА**ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ**

Производство фасадных работ

Производство штукатурных и лепных работ

Производство декоративных отделочных работ

Производство облицовочных работ

Монтаж подвесных (натяжных) потолков, панелей и плит с лицевой отделкой

УСТРОЙСТВО ПОЛОВ

Устройство выравнивающих стяжек перекрытий

Устройство покрытий из плит, плитки и унифицированных блоков

Устройство покрытий из древесины и изделий на ее основе

Устройство покрытий из полимерных материалов

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ**РАБОТЫ ПО УСТРОЙСТВУ ВНУТРЕННИХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ**

Устройство систем отопления и вентиляции, кондиционирования воздуха, пневмотранспорта и аспирации

Устройство тепловых систем с температурой теплоносителя до 115 град. С (в том числе из полимерных материалов)

Устройство водопроводных систем и оборудования (в том числе из полимерных материалов)

Устройство канализационных систем и оборудования (в том числе из полимерных материалов)

Установка санитарно-технических приборов

Установка приборов учета и контроля

Продолжение на листе 2.





Заказчик: ЗАО "Регент Нетканые Материалы"

Подрядчик: ООО "Подолье-Сервис-Плюс"

"УТВЕРЖДАЮ"
ген. директор ЗАО "Регент Нетканые Материалы"

Мельниченко Ю.Е.

в сумме 627 678р.
в ценах на 2006г.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

на устройство освещения на а/д "Бунчиха-Рогово-Ильино" км 2-300 лево (ж/б опоры Н-10,0м)

| № п/п | Наименование работ | ед. изм. | кол-во | стоимость ед. изм. | Стоимость |
|-------------------------------|---|----------|--------|--------------------|-----------|
| Демонтажные работы | | | | | |
| 1 | Демонтаж кронштейнов | шт | 13 | 615,36 | 7999,62 |
| 2 | Демонтаж светильников | шт | 13 | 418,22 | 5436,87 |
| 3 | Демонтаж проводов | шт | 11 | 499,49 | 5494,38 |
| 4 | Демонтаж опор ВЛ 0,38-10кВ без приставок одноствоечных | шт | 9 | 577,09 | 5193,81 |
| 5 | Демонтаж опор ВЛ 0,38-10кВ без приставок одноствоечных с подкосом | шт | 2 | 1748,78 | 3497,57 |
| Подготовка территории | | | | | |
| 6 | Планировка площадей ручным способом | 1000м2 | 0,22 | 30227,33 | 6650,01 |
| 7 | Бурение ям бурильно-крановыми машинами глубиной до 2м | 100шт | 0,11 | 24070,10 | 2647,71 |
| 8 | Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2м без креплений с откосами | 100м3 | 0,96 | 42054,20 | 40372,03 |
| 9 | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям | 100м3 | 1,07 | 19676,60 | 21053,97 |
| 10 | Уплотнение грунта пневматическими трамбовками | 100м3 | 1,07 | 5128,36 | 5487,34 |
| Монтажные работы | | | | | |
| 11 | Развязка конструкций и материалов опор ВЛ 0,38-10кВ по трассе одноствоечных железобетонных опор | шт | 11 | 414,57 | 4560,32 |
| 12 | Развязка материалов оснастки | шт | 11 | 135,06 | 1485,69 |
| 13 | Установка железобетонных опор без приставок одноствоечных | шт | 11 | 2748,04 | 30228,43 |
| 14 | Кронштейны сварные металлические, количество рожков 1 | шт | 9 | 2196,5 | 19768,49 |
| 15 | Кронштейны сварные металлические, количество рожков 2 | шт | 2 | 2731,3 | 5462,64 |
| 16 | Затягивание провода в кронштейны | 100м3 | 3,225 | 2266,0 | 7307,90 |
| 17 | Светильники ЖКУ | шт | 13 | 2079,8 | 27037,98 |
| 18 | Монтаж распределительного щита | шт | 1 | 2210,4 | 2210,43 |
| 19 | Укладка кабеля массой 1м кгдо2 | 100м | 3,225 | 7403,8 | 23977,14 |
| 20 | Затягивание кабеля в опору | 100м | 0,275 | 9109,0 | 2504,96 |
| 21 | Присоединение к зажимам жил кабеля | 100шт | 0,4 | 3142,3 | 1256,90 |
| 22 | Разводка по устройствам и подключение жил кабелей внешней сети к зажимам приборов и аппаратов | 100жил | 0,22 | 21556,6 | 4743,11 |
| 23 | Монтаж бортового камня | м.п. | 88 | 720,0 | 63360,00 |
| Пусконаладочные работы | | | | | |
| 23 | Проверка наличия цепи между заземлителями и заземленными элементами | 100шт | 0,33 | 4063,1 | 1340,83 |
| 24 | Фазировка сети | шт | 11 | 253,8 | 2792,28 |
| 25 | Измерение сопротивления растеканию тока заземляющего устройства | измер. | 11 | 381,0 | 4190,62 |
| Материалы | | | | | |
| 26 | Опоры | шт | 11 | 8276,7 | 91065,61 |
| 27 | Металлический лючек | шт | 11 | 339,0 | 3729,60 |



| | | | | | |
|----|---------------------------|----|-----|--------|------------------|
| 28 | Кронштейн металлический 1 | шт | 9 | 3477,0 | 31293,41 |
| 29 | Кронштейн металлический 2 | шт | 2 | 6954,1 | 13908,18 |
| 30 | Светильник ЖКУ 21-250 | шт | 13 | 2736,3 | 35598,38 |
| 31 | Лампа ДНАТ 250Вт | шт | 13 | 445,8 | 5795,26 |
| 32 | Кабель ВББШВ 4х6 | м | 350 | 114,6 | 40121,45 |
| 33 | Провод ПЕПП 2х2,5 | м | 150 | 12,7 | 1911,21 |
| 34 | Зажим | шт | 40 | 63,7 | 2547,22 |
| | Итого | | | | 531930,34 |
| | НДС | | | | 95747,46 |
| | Всего | | | | 627677,81 |

Исполнительный директор
ООО "Подолье-Сервис-Плюс"



Болтвец В. Б.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору подряда № 7 от « 02 » мая 2006 г.

« 30 » июня 2006г.

ЗАО «Регент Нетканые Материалы», именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице генерального директора Мельниченко Ю.Е. действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Подолье-Сервис-Плюс», именуемое в дальнейшем Подрядчик, в лице исполнительного директора Болтвца В.Б. действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору подряда № 7 от « 2 » мая 2006 г. о нижеследующем:

в связи с увеличением объемов работ на объекте Устройство въезда и выезда к объекту строительства (завод нетканых материалов) расположенного на в/д «Бунчиха-Рогово-Ильино» км 2+300 лево В подольском районе Московской области, увеличить сметную стоимость договора на 627 678 руб. (согласно расчета стоимости) и продлить сроки выполнения работ до 31.08.2006г.

В остальном все условия договора подряда № 7 от « 02 » мая 2006 г. распространяются на данное дополнительное соглашение.

«ЗАКАЗЧИК»

ЗАО «Регент Нетканые Материалы»
109052, г. Москва, ул. Смирновская д.19
стр.11
р/сч 40702810220120222101
в АКБ «Промсвязьбанк»(ЗАО) г. Москва
ИНН /КПП 7722508646 / 772201001
БИК 044583119
к/сч 30101810600000000119

«ПОДРЯДЧИК»:

ООО «Подолье-Сервис-Плюс»
142100, Московская область,
г. Подольск проспект Ленина д.146/66
р/сч 40702810300008104229
в ЗАО «Подольскпромкомбанк»
г. ПодольскИНН /КПП 5036067488 /
503601001
БИК 044695151
к/сч 30101810700000000151


Мельниченко Ю.Е.
«Регент Нетканые Материалы»


Болтвец В.Б.
«Подолье-Сервис-Плюс»

ДОГОВОР №40

«20» сентября 2007г.

ЗАО «Регент Нетканые Материалы», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Бореева А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Подолье – Сервис – Плюс», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора Болтвец В.Б., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Заказчик» поручает, а «Подрядчик» принимает на себя обязательство по выполнению работ на объекте:

Устройство ограждения территории завода нетканых материалов

1.2. Работу Подрядчик выполняет из своих материалов, своими силами и средствами. Соглашением сторон может быть предусмотрено выполнение работы из материала Заказчика.

1.3. Для выполнения Работы Заказчик предоставляет необходимую проектную документацию.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ

2.1. Стоимость работ, согласно расчета стоимости, составляет 7 500 000 (семь миллионов пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС 18%.

2.2. Стоимость работ является договорной и корректировке не подлежит за исключением изменений, внесенных в проектно-сметную документацию по инициативе Заказчика по согласованию с Подрядчиком.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Заказчик перечисляет Подрядчику аванс в размере 50% (3 750 000 руб.) от общей стоимости. После выполнения 50% работ – еще 25% (1 875 000 руб.). Окончательный расчет по договору производится Заказчиком в течение 10 дней после подписания актов Ф-2 и Ф-3.

3.2. Форма оплаты – безналичная.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. В течение трех дней после получения от Подрядчика извещения об окончании работы осмотреть и принять результат работы, о чем составляется акт приемки, который подписывается сторонами настоящего договора.

При обнаружении отступлений от условий настоящего договора, ухудшающих результат Работы, а также иных недостатков в работе Заказчик обязан немедленно заявить об этом Подрядчику в письменной форме.

4.1.2. Своевременно представлять необходимую информацию, связанную с подготовкой и проведением работ.

4.1.3. Назначить приказом лицо, ответственное за оперативное взаимодействие с Подрядчиком и осуществляющее технический надзор.

4.2. Подрядчик обязан:

4.2.1. С момента получения аванса, приступить к выполнению работ. Выполнить в срок и в объеме, предусмотренном настоящим договором и сметой с надлежащим уровнем качества.

4.2.2. Использовать сертифицированные строительные материалы и оборудование.

4.2.3. При выполнении работ соблюдать требования техники безопасности, пожарной безопасности и обеспечить охрану строительной площадки.

4.2.4. По окончании работ произвести горизонтальную планировку строительной площадки, убрать мусор с неё и прилегающей к ней территории.

4.2.5. В 5-ти дневный срок, после подписания акта приемки Работ, вывезти со строительной площадки, принадлежащее ему имущество.

5. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

5.1. Подрядчик выполняет Работу в следующие сроки:

- Начало – сентябрь 2007г.
- Окончание – декабрь 2007г.

5.2. Подрядчик имеет право на досрочное выполнение работ.

5.3. Срок действия договора: до полного выполнения обязательств Заказчиком и Подрядчиком по данному договору.

6. КАЧЕСТВО РАБОТ

6.1. Качество выполненной Подрядчиком Работы должно соответствовать СНиП.

6.2. Подрядчик представляет на результат Работы гарантийный срок на 2 года.

6.3. Если в период гарантийного срока обнаружатся недостатки в Работе, то устранение осуществляется Подрядчиком за свой счет. Гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

7.1. За нарушение срока выполнения Работы, указанной в п.5.1. настоящего договора Подрядчик уплачивает пеню в размере 0,1% от цены Работы за каждый день просрочки, но не более 1 месяца.

Данная форма ответственности применяется к Подрядчику только в случае, если Подрядчик по настоящему договору получил авансовый платеж.

7.2. За ненадлежащее качество Работы Подрядчик несет ответственность в соответствии со ст. 723 ГК РФ.



7.3. Заказчик за задержку оплаты на срок более 10 календарных дней, выполненных Подрядчиком и принятых по акту работ по настоящему договору, уплачивает Подрядчику пеню в размере 0,1% от стоимости неоплаченных работ за каждый день просрочки.

8. ДЕЙСТВИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях, освобождает стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. В случае, если сторона, выполнение обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору, или в связи с ним разрешаются путем переговоров между сторонами.

9.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

10.2. Досрочное расторжение договора может иметь место по соглашению сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим на территории РФ гражданским законодательством.

10.3. При расторжении настоящего договора по совместному решению Заказчика и Подрядчика незавершенная Работа передается Заказчику, который оплачивает Подрядчику стоимость выполненной Работы в объеме, определяемом сторонами договора с участием независимой комиссии.

10.4. Сторона, решившая расторгнуть настоящий договор, направляет письменное уведомление другой стороне, в котором должны быть изложены обоснованные причины такого расторжения.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Ущерб, нанесенный в результате выполнения Работы третьему лицу по вине Подрядчика, компенсируется Подрядчиком, а по вине Заказчика – Заказчиком.

11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Расчет стоимости

12.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

| «ЗАКАЗЧИК» | «ПОДРЯДЧИК» |
|--|--|
| ЗАО «Регент Нетканые Материалы» 109052, г.Москва, ул.Смирновская, д.19, стр.11 р/сч 40702810220120222101 в АКБ «Промсвязьбанк» (ЗАО) г.Москва ИНН / КПП 7722508646 / 772201001 БИК 044583119 к/сч 30101810600000000119 | ИНН/КПП 5036067488/507401001 ОГРН 1055014749184 Юрид.адрес: РОССИЯ, 142138, Московская область, Подольский район, п.Курилово, Административное здание ОАО «Куриловский авторемонтный завод», комн. 18,19 Почт.адрес: РОССИЯ, 142140, Московская область, Подольский район, п.Шишкин лес, д.23, кв.72 ОКПО 78062048 ОКВЭД 63.21.24 р/с 40702810000080002956 БАНК: Коммерческий банк «Альта-Банк» (ЗАО), г.Москва к/сч 30101810900000000424 БИК 044525424 |

Генеральный директор
ЗАО «Регент Нетканые Материалы»



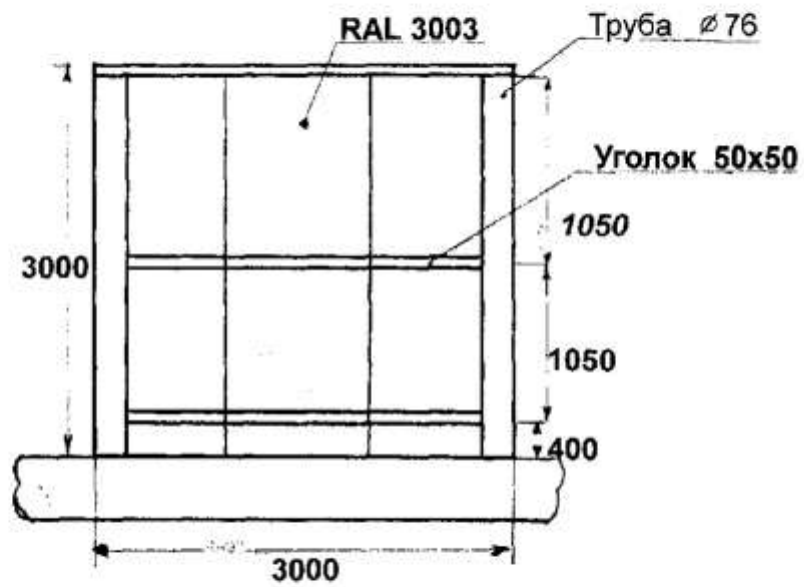
А.В.Бореев

Генеральный директор
ООО «Подольск-Сервис-Плюс»



В.Б.Болтивец

**Устройство ограждения территории завода нетканых
материалов вблизи п.Рогово**



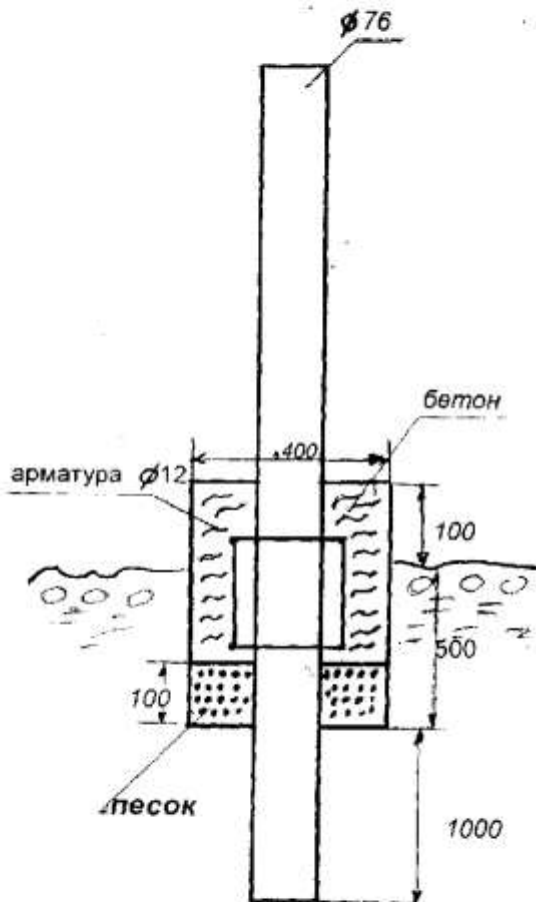
Генеральный директор
ООО «Подолье-Сервис-Плюс»


В.Б.Болтывец

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЗАО «РЕГЕНТ НМ»

А.В. Борев

Устройство ограждения территории завода нетканых
материалов вблизи п.Рогово



Генеральный директор
ООО «Подолье-Сервис-Плюс»  В.Б.Болтивец

Генеральный директор
ЗАО «РЕГЕНТ НМ»  А.В.Борзов

ЗАО «Регент НМ»

Закрытое акционерное общество «Регент Нетканые Материалы»
109052, г. Москва, ул. Смирновская, д.19, стр.11;
тел. +7495 956-7988, факс +7495 956-9282;
e-mail: lsheshe@spunbond.ru

Исх. № 04/01/08
14 января 2008 г.

Стоимость забора в п.Рогово Подольского района
Московской области по договору подряда № 40 от 20.09.2007 г. с
ООО «Подольск-Сервис-Плюс» составляет 7 500 000 руб.

Генеральный директор

Борев А.В.

Главный бухгалтер

Шенегова Л.Н.



ДОГОВОР №39

«20» сентября 2007г.

ЗАО «Регент Нетканые Материалы», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Бореева А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Подолье – Сервис – Плюс», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора Болтвицев В.Б., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Заказчик» поручает, а «Подрядчик» принимает на себя обязательство по выполнению работ на объекте:

Устройство стоянки для автомобилей у объекта строительства (завод нетканых материалов) на в/д «Бунчиха-Рогово-Ильино» км 2+300 лево

1.2. Работу Подрядчик выполняет из своих материалов, своими силами и средствами. Соглашением сторон может быть предусмотрено выполнение работы из материала Заказчика.

1.3. Для выполнения Работы Заказчик предоставляет необходимую проектную документацию.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ

2.1. Стоимость работ, согласно расчета стоимости, составляет 3 449 121 (три миллиона четыреста сорок девять тысяч сто двадцать один) руб., в том числе НДС 18%.

2.2. Стоимость работ является договорной и корректировке не подлежит за исключением изменений, внесенных в проектно-сметную документацию по инициативе Заказчика по согласованию с Подрядчиком.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Заказчик перечисляет Подрядчику аванс в размере 50% от общей стоимости. Окончательный расчет по договору производится Заказчиком в течение 10 дней после подписания актов Ф-2 и Ф-3.

3.2. Форма оплаты – безналичная.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. В течение трех дней после получения от Подрядчика извещения об окончании работы осмотреть и принять результат работы, о чем составляется акт приемки, который подписывается сторонами настоящего договора.



При обнаружении отступлений от условий настоящего договора, ухудшающих результат Работы, а также иных недостатков в работе Заказчик обязан немедленно заявить об этом Подрядчику в письменной форме.

4.1.2. Своевременно представлять необходимую информацию, связанную с подготовкой и проведением работ.

4.1.3. Назначить приказом лицо, ответственное за оперативное взаимодействие с Подрядчиком и осуществляющее технический надзор.

4.2. Подрядчик обязан:

4.2.1. С момента получения аванса, приступить к выполнению работ. Выполнить в срок и в объеме, предусмотренном настоящим договором и сметой с надлежащим уровнем качества.

4.2.2. Использовать сертифицированные строительные материалы и оборудование.

4.2.3. При выполнении работ соблюдать требования техники безопасности, пожарной безопасности и обеспечить охрану строительной площадки.

4.2.4. По окончании работ произвести горизонтальную планировку строительной площадки, убрать мусор с неё и прилегающей к ней территории.

4.2.5. В 5-ти дневный срок, после подписания акта приемки Работ, вывезти со строительной площадки, принадлежащее ему имущество.

5. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

5.1. Подрядчик выполняет Работу в следующие сроки:

- Начало – сентябрь 2007г.
- Окончание – октябрь 2007г.

5.2. Подрядчик имеет право на досрочное выполнение работ.

5.3. Срок действия договора: до полного выполнения обязательств Заказчиком и Подрядчиком по данному договору.

6. КАЧЕСТВО РАБОТ

6.1. Качество выполненной Подрядчиком Работы должно соответствовать СНиП.

6.2. Подрядчик представляет на результат Работы гарантийный срок на 2 года.

6.3. Если в период гарантийного срока обнаружатся недостатки в Работе, то устранение осуществляется Подрядчиком за свой счет. Гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

7.1. За нарушение срока выполнения Работы, указанной в п.5.1. настоящего договора Подрядчик уплачивает пеню в размере 0,1% от цены Работы за каждый день просрочки, но не более 1 месяца.

Данная форма ответственности применяется к Подрядчику только в случае, если Подрядчик по настоящему договору получил авансовый платеж.



7.2. За ненадлежащее качество Работы Подрядчик несет ответственность в соответствии со ст. 723 ГК РФ.

7.3. Заказчик за задержку оплаты на срок более 10 календарных дней, выполненных Подрядчиком и принятых по акту работ по настоящему договору, уплачивает Подрядчику пению в размере 0,1% от стоимости неоплаченных работ за каждый день просрочки.

8. ДЕЙСТВИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях, освобождает стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. В случае, если сторона, выполнение обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору, или в связи с ним разрешаются путем переговоров между сторонами.

9.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

10.2. Досрочное расторжение договора может иметь место по соглашению сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим на территории РФ гражданским законодательством.

10.3. При расторжении настоящего договора по совместному решению Заказчика и Подрядчика незавершенная Работа передается Заказчику, который оплачивает Подрядчику стоимость выполненной Работы в объеме, определяемом сторонами договора с участием независимой комиссии.

10.4. Сторона, решившая расторгнуть настоящий договор, направляет письменное уведомление другой стороне, в котором должны быть изложены обоснованные причины такого расторжения.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Ущерб, нанесенный в результате выполнения Работы третьему лицу по вине Подрядчика, компенсируется Подрядчиком, а по вине Заказчика – Заказчиком.

11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Расчет стоимости

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

| «ЗАКАЗЧИК» | «ПОДРЯДЧИК» |
|--|--|
| ЗАО «Регент Нетканые Материалы» 109052, г.Москва, ул.Смирновская, д.19, стр.11 р/сч 40702810220120222101 в АКБ «Промсвязьбанк» (ЗАО) г.Москва ИНН / КПП 7722508646 / 772201001 БИК 044583119 к/сч 30101810600000000119 | ИНН/КПП 5036067488/507401001 ОГРН 1055014749184 Юрид.адрес: РОССИЯ, 142138, Московская область, Подольский район, п.Курилово, Административное здание ОАО «Куриловский авторемонтный завод», комн. 18,19 Почт.адрес: РОССИЯ, 142140, Московская область, Подольский район, п.Шишкин лес, д.23, кв.72 ОКПО 78062048 ОКВЭД 63.21.24 р/с 40702810000080002956 БАНК: Коммерческий банк «Альта-Банк» (ЗАО), г.Москва к/сч 30101810900000000424 БИК 044525424 |

Генеральный директор
ЗАО «Регент Нетканые Материалы»



А.В.Борсев

Генеральный директор
ООО «Подолье-Сервис-Плюс»



(Handwritten signature)

В.Б.Болтвец

(Handwritten signature)
21.09.07



Заказчик: ЗАО "Регент Нетканые Материалы"

УТВЕРЖДАЮ

Ген. директор ЗАО "Регент Нетканые Материалы"

Подрядчик: ООО "Подолье-Сервис-Плюс"

А.В. Борев

в сумме 3 449 121 руб.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

на устройство стоянки для автомобилей у объекта строительства (завод нетканых материалов) на
в/д "Бунчиха-Рогово-Ильино" км 2+300 левая

| № п/п | Наименование работ | ед. изм. | коли - чество | стоимость ед. изм. | Стоимость |
|-------|--|----------|------------------|-----------------------|-----------|
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | Земляное полотно | | | | |
| | Разработка грунта экскаватором с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаватором с транспортировкой на 1 км | 1000м3 | 0,4923 | 95862,7 | 47193 |
| | Разработка грунта экскаватором с погрузкой в автомобили-самосвалы экскаватором с транспортировкой на 20 км | 1000м3 | 0,410 | 321059,30 | 131 711 |
| | Разработка грунта бульдозером с перемещением до 50м | 1000м3 | 0,308 | 170230,00 | 52 499 |
| | Уплотнение грунта прицепными катками за 20 проходов | 1000м3 | 0,719 | 38317,00 | 27 550 |
| 1 | Полив водой уплотняемого грунта | 1000м3 | 0,719 | 18261,50 | 13 130 |
| 2 | Планировка площадей мх. способом | 1000м3 | 1,641 | 913,00 | 1 498 |
| 3 | ДОРОЖНАЯ ОДЕЖДА | | | | |
| 4 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песка | 100м3 | 5,390 | 167353,60 | 902 036 |
| 5 | Устройство основания из щебня Н=30см | 1000м2 | 1,039 | 826423,90 | 858 654 |
| 6 | Устройство нижнего слоя покрытия из м/з а/б Н=6см с разливом вяжущих материалов | 1000м2 | 0,923 | 359199,30 | 331 541 |
| 7 | Устройство верхнего слоя покрытия из м/з а/б Н=5см с разливом вяжущих материалов | 1000м2 | 0,923 | 346554,20 | 319 870 |
| 8 | Установка бортового камня | м.л. | 73,000 | 777,60 | 56 765 |
| 9 | Укладка железобетонных элементов Д=0,5м | 1мп | 10,000 | 4058,70 | 40 587 |
| 10 | Сооружение оголовков водопропускных труб Д=0,5м | 1м3 | 1,260 | 20192,00 | 25 442 |
| | ПЕШЕХОДНАЯ ДОРОЖКА | | | | |
| 11 | Планировка площадей ручным способом | 1000м2 | 0,101 | 9915,00 | 1 001 |
| 12 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песка | 100м3 | 0,182 | 167353,6 | 30 458,00 |
| 13 | Устройство основания из щебня Н=15см | 1000м2 | 0,081 | 434959,9 | 35 232,00 |
| 14 | Устройство верхнего слоя покрытия из м/з а/б Н=5см с разливом вяжущих материалов | 1000м2 | 0,081 | 370209,6 | 29 987,00 |
| | ОБУСТРОЙСТВО | | | | |
| 16 | Установка дорожных знаков на металлических стойках | 1т | 0,050 | 356594,2 | 17 830,00 |

ИТОГО 2922984
НДС 18 % 526137
ВСЕГО 3449121



Генеральный директор ООО "Подолье-Сервис-Плюс"

В.Б. Болтвец



Заказчик: ЗАО "Регент Нетканые Материалы"

УТВЕРЖДАЮ

Ген. директор ЗАО "Регент Нетканые Материалы"

Подрядчик: ООО "Подолье-Сервис-Плюс"

А.В. Борев

в сумме 3 449 121 руб.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

на устройство стоянки для автомобилей у объекта строительства (завод нетканых материалов) на
а/д "Бунчиха-Рогово-Ильино" км 2+300 лево

| № п/п | Наименование работ | ед. изм. | коп. - чество | СТОИМОСТЬ ед.изм. | СТОИМОСТЬ |
|-------|--|----------|------------------|----------------------|-----------|
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | Земляное полотно | | | | |
| | Разработка грунта экскаватором с погрузкой в автомобиль-самосвалы экскаватором с транспортировкой на 1 км | 1000м3 | 0,4923 | 95862,7 | 47193 |
| | Разработка грунта экскаватором с погрузкой в автомобиль-самосвалы экскаватором с транспортировкой на 20 км | 1000м3 | 0,410 | 321059,30 | 131 711 |
| | Разработка грунта бульдозером с перемещением дл 50м | 1000м3 | 0,308 | 170230,00 | 52 499 |
| | Уплотнение грунта прицепными катками за 20 проходов | 1000м3 | 0,719 | 38317,00 | 27 550 |
| 1 | Полки водой уплотняемого грунта | 1000м3 | 0,719 | 18261,50 | 13 130 |
| 2 | Планировка площадей мех. способом | 1000м3 | 1,641 | 913,00 | 1 498 |
| 3 | ДОРОЖНАЯ ОДЕЖДА | | | | |
| 4 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песка | 100м3 | 5,390 | 167353,60 | 902 036 |
| 5 | Устройство основания из щебня Н=30см | 1000м2 | 1,039 | 826423,90 | 858 654 |
| 6 | Устройство нижнего слоя покрытия из м/з а/б Н=6см с розливом вяжущих материалов | 1000м2 | 0,923 | 359199,30 | 331 541 |
| 7 | Устройство верхнего слоя покрытия из м/з а/б Н=5см с розливом вяжущих материалов | 1000м2 | 0,923 | 346554,20 | 319 870 |
| 8 | Установка бортового камня | м.п. | 73,000 | 777,60 | 56 765 |
| 9 | Укладка железобетонных звеньев Д=0,5м | 1мл | 10,000 | 4058,70 | 40 587 |
| 10 | Сооружение огольков водопропускных труб Д=0,5м | 1м3 | 1,260 | 20192,00 | 25 442 |
| | ПЕШЕХОДНАЯ ДОРОЖКА | | | | |
| 11 | Планировка площадей ручным способом | 1000м2 | 0,101 | 9915,00 | 1 001 |
| 12 | Устройство подстилающих и выравнивающих слоев оснований из песка | 100м3 | 0,182 | 167353,6 | 30 458,00 |
| 13 | Устройство основания из щебня Н=15см | 1000м2 | 0,081 | 434959,9 | 35 232,00 |
| 14 | Устройство верхнего слоя покрытия из м/з а/б Н=5см с розливом вяжущих материалов | 1000м2 | 0,081 | 370209,6 | 29 987,00 |
| | ОБУСТРОЙСТВО | | | | |
| 16 | Установка дорожных знаков на металлических стойках | 1т | 0,050 | 356594,2 | 17 830,00 |

ИТОГО 2922984
НДС 18 % 526137
ВСЕГО 3449121



Генеральный директор "Подолье-Сервис-Плюс"

А.В. Борев

Дополнительное соглашение
к договору №39 от «20» сентября 2007г.

«__» _____ 200 г.

ЗАО «Регент Нетканые Материалы», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Борсева А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Подолье-Сервис-Плюс», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора Болтвеев В.Б., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

Пункт 5.1. договора №39 от «20» сентября 2007 года изложить в следующей редакции:

подрядчик выполняет Работу в следующие сроки:

- Начало - сентябрь 2007г.
- Окончание - июнь 2008г.

Генеральный директор
ЗАО «Регент Нетканые Материалы»



А.В. Борсев

Генеральный директор
ООО «Подолье-Сервис-Плюс»



В.Б. Болтвеев



ООО «Подолье – Сервис – Плюс»

142138, МО Подольский район, п.Курилово,
Административное здание
ОАО «Куриловский авторемонтный завод», комн. 18,19
Р/с № 40702810000080002956
в коммерческий банк «Альта – Банк» (ЗАО) г.Москва
БИК 044525424 ю/с 30101810900000000424
ИНН 5036067488 КПП 507401001
ОКПО 78062048 ОГРН 1055014749184 ОКВЭД 45.21.1; 63.21.24

Исх. № 8 от 17.12.2007г.

Гарантийное письмо

Уважаемый Александр Владимирович, ООО «Подолье-Сервис-Плюс» гарантирует выполнение работ по договору №39 от 20.09.07г. на устройство стоянки для автомобилей на а/д «Бунчиха – Рогово – Ильино» км 2+900 лево до 01.06.08г. без изменения сметной стоимости с сохранением гарантийных обязательств. Просим перенести срок Выполнения по договору из за отрицательных температур, не позволяющих качественное выполнение работ по устройству асфальтного покрытия.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Подолье-Сервис-Плюс»

В.Б.Болтивец

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И
БЛАГОУСТРОЙСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

РЕШЕНИЕ

о предоставлении водного объекта в пользование

от "30" апреля 200/4 г. № Н/СБ/О.О.001/КДХ-С-2014-00774/сс г. Москва

1. Сведения о водопользователе

Закрытое акционерное общество «Регент Нетканые Материалы»
(ЗАО «Регент НМ»)

ОГРН 1047796151820.

Юридический адрес: 142167, г. Москва, поселение Роговское, вблизи поселка Рогово, №30.

Почтовый (фактический) адрес: 142167, г. Москва, поселение Роговское, вблизи поселка Рогово, №30.

2. Цель, виды и условия использования водного объекта или его части

2.1. Цель использования водного объекта или его части:

сбор сточных вод и (или) дренажных вод.

2.2. Виды использования водного объекта или его части:

совместное водопользование, без забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов.

2.3. Условия использования водного объекта или его части.

Использование водного объекта (его части), указанного в пункте 3.1 настоящего Решения, может производиться Водопользователем при выполнении им следующих условий:

1) недопущения нарушения прав других водопользователей, а также причинения вреда окружающей среде;

2) содержания в исправном состоянии эксплуатируемых Водопользователем очистных и иных сооружений, связанных с использованием водного объекта;

3) оперативного информирования Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы, отдела водных ресурсов по г. Москве Московско-Окского бассейнового водного управления, Главного управления МЧС России по г. Москве, Префектуры Троицкого и Новомосковского административных округов г. Москвы, Департамента природопользования и охраны окружающей среды г. Москвы об авариях и иных чрезвычайных ситуациях на водном объекте, возникших в связи с использованием водного объекта в соответствии с настоящим Решением;

4) своевременного осуществления мероприятий по ликвидации чрезвычайных ситуаций на водном объекте и предупреждению и объекте;

5) ведения регулярных наблюдений за водным объектом и его

водоохранной зоной по программе, согласованной с отделом водных ресурсов по г.Москве Московско-Окского бассейнового водного управления, а также представлении в установленные сроки бесплатно результатов таких регулярных наблюдений в отдел водных ресурсов по г.Москве Московско-Окского бассейнового водного управления;

Разработать и согласовать с отделом водных ресурсов Московско-Окского БВУ программу регулярных наблюдений за водным объектом (ручей Безымянный приток ручья Черничка) и его водоохраной зоной. Срок – 01 июля 2014 г;

6) отказа от проведения работ на водном объекте (природном), приводящих к изменению его естественного водного режима;

7) осуществлении сброса поверхностных сточных вод через один водовыпуск в ручей Безымянный приток ручья Черничка. Географические координаты водовыпуска СШ $55^{\circ}13'36,87''$ ВД $37^{\circ}04'06,44''$;

8) осуществлении сброса поверхностных сточных вод с использованием следующих водоотводящих сооружений:

- очистных сооружений хозяйственно-бытовых сточных вод, состоящих из технологического резервуара (КНС с резервуаром-усреднителем, распределительная камера, иловый резервуар-накопитель), технологический блок (блоки биологической очистки нитри-денитрификаторы, отстойник-осветлитель, установка обеззараживания «Лазурь-М»), производственный блок-модуль (компрессорно-бактерицидная, тепловой узел).

Максимальная производительность очистных сооружений $50 \text{ м}^3/\text{сут}$.

- очистных сооружений поверхностного стока, включающих: накопительные ёмкости, распределительная камера, приёмные решетки, грязнефтеуловители, камеры осветления воды с погружными дренажными насосами «Pedrollo», двуступенчатые фильтры тонкой очистки.

Производительность очистных сооружений – $240 \text{ м}^3/\text{сут}$.

Коллекторы очищенных ливневых сточных вод диаметром 150 мм и очищенных хозяйственно-бытовых стоков диаметром 160 мм соединяются в общем колодце. Далее по самотечному коллектору длиной 239,3 м диаметром 500 мм очищенные сточные воды отводятся в открытый железобетонный лоток размером $800*1000 \text{ м}$ и длиной 27,3 м непосредственно в водный объект.

Очистные сооружения обеспечивают очистку сточных вод до рыбохозяйственных нормативов.

9) объем сброса сточных и (или) дренажных вод не должен превышать $41,48 \text{ тыс. м}^3$ в год, в том числе хозяйственно-бытовых сточных вод – $18,84 \text{ тыс. м}^3$ в год, поверхностных сточных вод – $22,64 \text{ тыс. м}^3$ в год.

Учет объема сброса сточных вод и их качества должен осуществляться инструментальным методом по показаниям аттестованных средств измерений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (счетчик воды турбинированный WI);

11) максимальное содержание загрязняющих веществ в сточных и (или) дренажных водах не должно превышать следующих значений показателей:

| Наименование загрязняющих веществ и показателей | Содержание загрязняющих веществ в сбрасываемых сточных водах (г/м ³) |
|---|--|
| Нефтепродукты | 0,05 |
| БПК5 | 2,0 |
| Ион аммония | 0,4 |
| Нитрит-ион | 0,08 |
| Нитрат-ион | 40,0 |
| Фосфаты | 0,2 |
| СПАВ | 0,1 |
| Сульфаты | 100,0 |
| Хлориды | 300,0 |
| Взвешенные вещества | 10,2 |

Показатели качества сточных вод должны определяться инструментальными методами по показаниям аттестованных средств измерений аккредитованной лабораторией «Центр гигиены и эпидемиологии в Московской области» (Аттестат аккредитации №РОСС RU.0001.510646, сроком действия до 27.11.2018);

12) осуществления сброса сточных (дренажных) вод в соответствии с графиками их выпуска (сброса), согласованными с Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы. Не допускаются залповые сбросы сточных вод;

13) обработке осадков, образующихся на очистных сооружениях при очистке сточных вод, в строгом соответствии с установленными технологическими режимами. Утилизация (захоронение) осадков сточных вод из очистных сооружений должна осуществляться в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации по обращению с отходами производства.

14) вода в ручье Безымянный приток ручья Черничка в месте сброса сточных вод в результате их воздействия на водный объект должна отвечать следующим требованиям: нет данных;

15) содержания в исправном состоянии эксплуатируемых Водопользователем очистных сооружений хозяйственно-бытовых и поверхностных сточных вод;

16) ежеквартального представления бесплатно в Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы отчета о выполнении условий использования водного объекта с приложением подтверждающих документов, включая результаты учета объема сброса сточных и (или) дренажных вод и их качества, а также качества поверхностных вод в местах сброса, выше и ниже мест сброса.

3. Сведения о водном объекте

3.1. ручей Безымянный приток ручья Черничка, водохозяйственный участок 09.01.01.007 р. Нара от истока до устья, г. Москва, ТиНАО.

3.2. Морфометрическая характеристика водного объекта:
длина водотока – 11 км, площадь водосбора – 108 км², средняя ширина реки –

3,2 м, средняя глубина – 0,59 м;

3.3. Гидрологическая характеристика водного объекта ручей Безымянный приток ручья Черничка в месте водопользования: нет данных.

3.4. Качество воды в водном объекте в месте водопользования: нет данных.

3.5. Перечень гидротехнических и иных сооружений, расположенных на водном объекте, обеспечивающих возможность использования водного объекта или его части для нужд Водопользователя: очистные сооружения хозяйственно-бытовых и поверхностных сточных вод.

3.6. Наличие зон с особыми условиями их использования данных.

Материалы в графической форме, а также пояснительная записка к ним прилагаются к настоящему Решению.

4. Срок водопользования

4.1. Срок водопользования установлен с 30 апреля 2014 года по 01 мая 2015 года Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

4.2. Настоящее Решение о предоставлении водного объекта (его части) в пользование вступает в силу с момента его регистрации в государственном водном реестре.

5. Приложения

5.1. Материалы в графической форме с указанием места водовыпуска.

5.2. Пояснительная записка к материалам в графической форме.

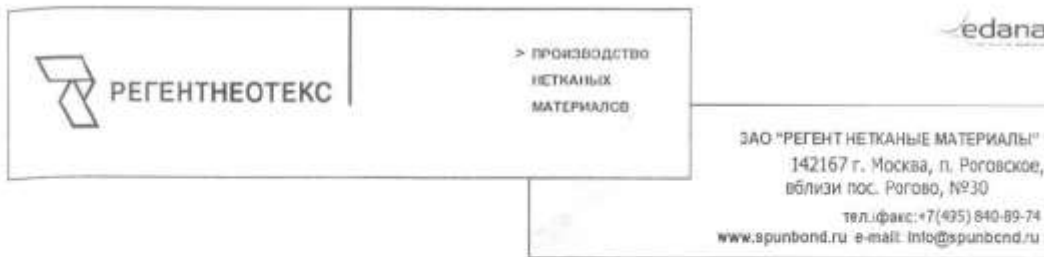
Руководитель
Департамента жилищно-
коммунального хозяйства
и благоустройства города
Москвы



Цыбин
Андрей Владимирович
(Ф.И.О.)

М.П.

Московско-Окское бассейновое водное управление
Отдел водных ресурсов по г. Москве
Зарегистрировано
№ 30 апрель 2014 года
В государственном водном реестре
за № 77-09-00000001-Р-0000-0-2014-00771/00
Андрей Владимирович Цыбин
(должность, фамилия и.о. или, осуществляющего регистрацию)
Подпись



Пояснительная записка к графическому материалу.

1. Общие сведения о предприятии.

Закрытое акционерное общество «Регент Нетканые Материалы» (далее предприятие) расположено по адресу: г. Москва, поселение Роговское, вблизи поселка Рогово, № 30.

Основной вид деятельности предприятия: производство синтетических нетканых материалов из полипропилена типа «спанбонд» и «мельтблун».

На основании Свидетельства о государственной регистрации права ЗАО «Регент ПМ» имеет в собственности земельный участок площадью 5,0 га по адресу: г. Москва, поселение Роговское, вблизи поселка Рогово.

Площадь занимаемой территории составляет – 5,0 га, в том числе:

- площадь под застройкой – 2,61 га;
- площадь под твердым покрытием – 1,51 га;
- площадь под газонами – 0,88 га.

Границами участка являются:

- с севера - коллективные сады НИИ НПО «Луч»;
- с юго-запада – автодорога «Бунчиха-Рогово-Ильино»;
- с востока - земли Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы ГКУ «Кольцевые магистрали», далее в 200 м ручей черничка;
- с юга – свободные земли.

Водоснабжение предприятия осуществляется из собственных двух артезианских скважин, работающих попеременно. Предприятие имеет Лицензию на право пользования недрами: **МОС 04915 ВЭ** от 08.10.2013 года сроком действия до 01.10.2035 года. Согласно «Условий пользования недрами» предприятие имеет право добывать подземные воды для целей технологического обеспечения водой собственного завода в объеме – 81 м³/сут. (29,56 тыс.м³/год).

Вода из артезианских скважин расходуется на следующие цели:

- для хозяйственно-питьевого водоснабжения – 50,0 м³/сут.,
- для технологического обеспечения завода – 31,0 м³/сут.

На балансе предприятия имеются очистные сооружения ливневых и талых вод и очистные сооружения биологической очистки.

2. Станция глубокой биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод (право - собственность).

Двухэтажное здание, представляющее собой пространственную конструкцию заводского изготовления, облицованную трехслойными утепленными сэндвич-панелями. Основанием служит монолитная плита б=300 мм по песчаному основанию б=150 мм. Площадь застройки 50,8м².

Станция максимальной производительностью **50 м³/сут.**, оснащена блок-модулями (блок биологической очистки) и блоками доочистки, разработанными специалистами СПК «БиоСтрой-С», где происходит полная, глубокая очистка сточных вод активным илом от биогенных элементов за счет интенсивной аэрации с последующим их осветлением, и установкой обеззараживания «Лазурь-М», обеспечивающая требуемую степень очистки, принятой до ПДК в водоёмах рыбохозяйственного назначения.

Численность обслуживающего персонала – 2 человека в смену.

Учет сбрасываемых сточных вод ведется по расходомеру, установленному на выпуске из очистных сооружений. Сброс хозяйственно-бытовых сточных вод осуществляется в объеме 60% от максимальной производительности очистных сооружений, что соответствует нормативным данным проекта, стабильной работе оборудования и качеству очистки сточных вод.

3. Очистные сооружения ливневых и талых вод (право - собственность).

Очистные сооружения производительностью $240 \text{ м}^3/\text{сут.}$ ($87,6 \text{ тыс. м}^3/\text{год}$) находятся в северо-восточной части территории предприятия.

Поверхностный сток ливневых и талых вод поступает по самотечным коллекторам в накопительные емкости. Емкости очистных сооружений изготовлены из металлоконструкций с усиленным антикоррозионным покрытием на основе эпоксидных смол. Очистные сооружения выполнены в едином блоке, состоящем из следующих составляющих: распределительная камера, приёмные решетки (для сбора мусора), грязнефтеуловители, камеры осветления воды с погружными дренажными насосами «Pedrollo», двухступенчатые фильтры тонкой очистки. Взвешенные вещества, нефтепродукты и фильтрующий материал, собираемые в осадочной части грязеуловителей, в конце сезона удаляются с дальнейшей утилизацией специализированной организацией на основе заключенного договора.

Очистные сооружения обеспечивают требуемую степень очистки:

- концентрации взвешенных веществ - $<5 \text{ мг/л}$;
- концентрации нефтепродуктов - $<0,05 \text{ мг/л}$.

Фактический сброс за 2013 год, зафиксированный прибором учета (водомер) составил - $31,3 \text{ тыс. м}^3/\text{год}$, что соответствует 36% от максимальной производительности очистных сооружений.

4. Отведение очищенных стоков.

Коллекторы ливневых сточных вод диаметром 150 мм и очищенных хозяйственно-бытовых стоков диаметром 160 мм соединяются в общем колодце. Общая протяженность трассы отвода очищенных сточных вод составляет 268,6 метра. Из общего колодца по самотечному сбросному коллектору длиной 239,3 метра и диаметром 500 мм с двумя промежуточными колодцами диаметром 1 метр, очищенные сточные воды доходят до открытого железобетонного лотка размером ВхН=800х1000 мм и длиной 27,3 метра по которому поступает в существующий ручей. Безымянный приток ручья Черничка.

Координаты оголовка (водовыпуска очищенных сточных вод) – (северной широты (N) $55^{\circ}13'36,87''$; восточной долготы (E) $37^{\circ}04'06,44''$).

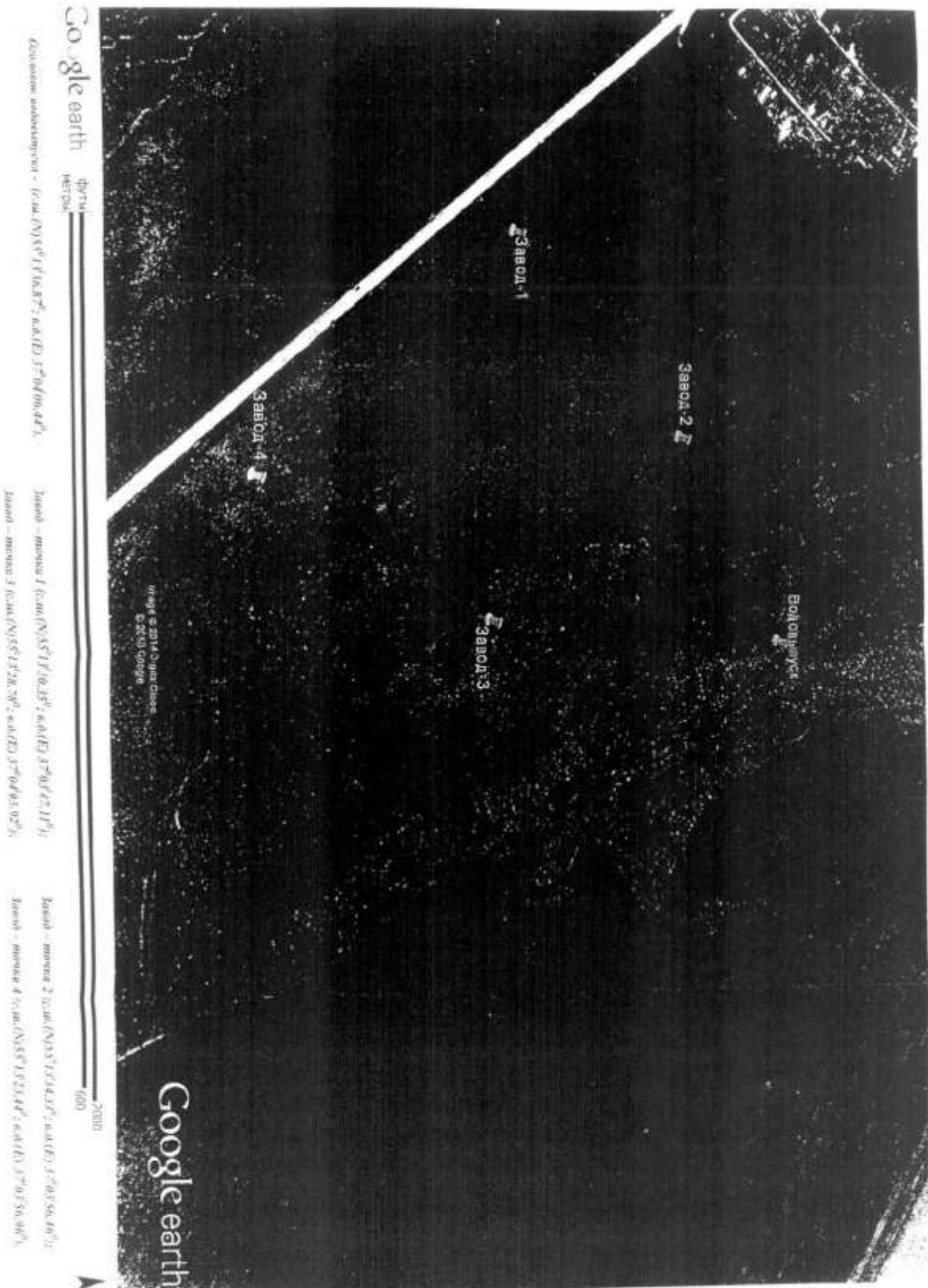
Наиболее приближенный к водо-охранной зоне (ВОЗ) с восточной стороны участок территории завода находится на расстоянии 123,5 метра.

Код и наименование водохозяйственного участка: 09.01.01.009 Ока от г.Серпухов до г.Кашира. Общие сведения: ручей Черничка впадает в р.Десенка с правого берега на расстоянии 7,1 км от устья. Длина ручья Черничка составляет 11 км, общая площадь водосбора 108 км^2 . Ручей Черничка имеет 6 притоков общей протяженностью около 14 км. На его площади водосбора расположено 3 водоема с общей площадью зеркала $6,04 \text{ км}^2$.

Генеральный Директор
ЗАО «Регент НМ»



Марков А.В.





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Брешневская, д. 9, Москва, 121059; телефоны: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: k@stroinadzor.mos.ru,
http://www.stroinadzor.mos.ru. ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001

УТВЕРЖДЕН

Номер дела 25330
Экземпляр № 1

Распоряжением Мосгосстройнадзора
от "13" сентября 2013 г. № 351-Р/ЗОС

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО,
РЕКОНСТРУИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ И
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

г. Москва

(место составления)

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано Закрытое акционерное общество "Regent
Нетканые Материалы"

(наименование застройщика или заказчика)

Свидетельство 1047796151820 от 11.03.2004, ОГРН 1047796151820, ИНН 7722508646

(номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН)

142167г. Москва, п. Роговское, вблизи пос. Рогово, №30

(адрес объекта размещения, телефон/факс – для юридических лиц)

(фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефон/факс – для физических лиц)

и подтверждает, что объект капитального строительства завода ЗАО "Regent НМ"
(производство синтетических нетканых материалов) вторая очередь (первый пусковой
комплекс)

(наименование объекта капитального строительства)

Площадь объекта общая 7444,4 кв. м

(основные характеристики объекта капитального строительства)

расположенный по адресу: 142167г. Москва, п. Роговское, вблизи пос. Рогово, №30

(почтовый)

Москва, ТАО, поселение Роговское, Рогово пос.

(и строительный)

Разрешение на строительство, реконструкцию
№RU50527000-306 от 13.10.2011 Администрацией Подольского муниципального района
до 10.10.2013

(номер, дата выдачи, кем выдано и срок действия)

Заключение государственной экспертизы проектной документации
50-1-4-0792-11 от 07.07.2011, Мособлгосэкспертиза

(номер и дата выдачи, кем выдано)

Заключение негосударственной экспертизы проектной документации

(номер и дата выдачи, кем выдано)

Начало строительства

13.10.2011

(дата начала работ)

Окончание строительства

04.04.2013

(дата окончания работ)

СООТВЕТСТВУЕТ требованиям

технических регламентов и утвержденной проектной документации

(указываются наименование, статьи (пункты) технического регламента (норм и правил),

иных нормативных правовых актов, проектной документацией)

Основанием для выдачи настоящего ЗАКЛЮЧЕНИЯ являются:

Акт итоговой проверки № 3305/13 от 12.04.2013

(номер, дата акта итоговой проверки и пр.)

заместитель начальника
УН12(ТАО)

Должность

Кудряшов Л.А.

Ф.И.О.

главный специалист
УН12(ТАО)

Должность
(является должностным лицом органа государственного строительного надзора)

Гуськов В.Е.

Ф.И.О.

Экземпляр заключения получил:

Главный инженер

Должность

Личная подпись

Самоев Л.А.

Ф.И.О.

(является представителем застройщика или заказчика, с указанием результатов документа, подтверждающего представительство)

CON0009654



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)



ул. Бранцевая, д. 9, Москва, 121059; телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12; e-mail: stro.nadzor@mos.ru,
http://www.stroinadzor.mos.ru, ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730/44207/773001001

Кому

Закрытое акционерное общество
"Регент Нетканые Материалы"

(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан))

ИНН/7722508646, ОГРН/1047796151820

(полное наименование организации – для юридических лиц)

Дело № 25330

142167, г. Москва, п. Роговское,
вблизи пос. Рогово, № 30

(его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

№ RU77243000-005247

1. Комитет государственного строительного надзора города Москвы, руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства:

Вторая очередь (1-й пусковой комплекс) строительства завода

(наименование объекта капитального строительства в соответствии
с проектной документацией)

ЗАО "Регент НМ"

(с проектной документацией)

расположенного по адресу: г. Москва, ТАО, поселение Роговское,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта

вблизи п. Рогово, № 30

Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

строительный адрес: Московская область, Подольский район,

сельское поселение Роговское, п. Рогово

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU77243080-005247

1. Сведения об объекте капитального строительства

| Наименование показателя | Единица измерения | По проекту | Фактически |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта | | | |
| Строительный объем - всего | куб.м | 89676,00 | 89676,00 |
| в том числе подземной части | куб.м | - | - |
| Общая площадь | кв.м | 7371,30 | 7444,40 |
| Количество этажей | штук | 2 | 2 |
| Площадь ветроо- пристроенных помещений | кв.м | - | - |
| Количество зданий | штук | 1 | 1 |
| II. Нежилые объекты | | | |
| Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.) | | | |
| Количество мест | | - | - |
| Количество посещений | | - | - |
| Вместимость | | - | - |
| Объекты производственного назначения | | | |
| Мощность | | - | - |
| Производительность | | - | - |
| Протяженность | | - | - |
| Материалы фундаментов | | монолитная ж/б | монолитная ж/б |
| Материалы стен | | смешанные | смешанные |
| Материалы перекрытий | | монолитная ж/б | монолитная ж/б |
| Материалы кровли | | ПВХ мембрана | ПВХ мембрана |
| III. Объекты жилищного строительства | | | |
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) | кв.м | - | - |
| Количество этажей | штук | - | - |
| Количество секций | секций | - | - |
| Количество квартир - всего | штук/ кв.м | - | - |
| в том числе: | | | |

P21X0013502

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU77243000-005247

| | | | |
|--|------------|---|---|
| 1-комнатные | штук/ кв.м | - | - |
| 2-комнатные | штук/ кв.м | - | - |
| 3-комнатные | штук/ кв.м | - | - |
| 4-комнатные | штук/ кв.м | - | - |
| более чем 4-комнатные | штук/ кв.м | - | - |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) | кв.м | - | - |
| Материалы фундаментов | | - | - |
| Материалы стен | | - | - |
| Материалы перекрытий | | - | - |
| Материалы кровли | | - | - |

IV. Стоимость строительства

| | | | |
|--|-------------|---|---|
| Стоимость строительства объекта – всего: | тыс. рублей | - | - |
| в том числе строительно-монтажных работ | тыс. рублей | - | - |

V. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

| | | | |
|--|----------------------|---|---|
| Класс энергоэффективности здания | | - | - |
| Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м площади | кВт*ч/м ² | - | - |
| Материалы утепления наружных ограждающих конструкций | | - | - |
| Заполнение световых проемов | | - | - |

Заместитель председателя



А.В. Амеликин

PBN0013502


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "19" мая 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 07.12.2009 №RU50527000-193, выдавший орган: Администрация Подольского муниципального района Московской области

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Регент Нетканые Материалы", ИНН: 7722508646, ОГРН: 1047796151820, дата гос.регистрации: 11.03.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Смирновская, д.19, строение 11

Вид права: Собственность

Объект права: Очистные сооружения для ливневых и сточных вод, назначение: очистные сооружения, строительный объем 212,6 куб.м., инв.№ 214:064-18995, лит. Б10, адрес объекта: Московская область, Подольский район, Роговское с/п, вблизи пос.Рогово

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-27/031/2010-035

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" мая 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-27/031/2010-035

Регистратор

Волченков С.П. 
(подпись)

50- ААН 015066

Формуляр №001/1 - Москва, 119150, 2009 г. - версия 1.0

Рисунок 4

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

| | | | |
|--------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|
| Этажность | | Инд. объект недвижимости | |
| Лист № | Раздела | Всего листов | Всего разделов |
| 15.02.2018 | № 77/000/2018/016-1/004 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:22:0040316:7 | |

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1:

ИПЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ

Виталийский В. В.

Таблица 2

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

| | | | |
|---|---|----------------------------------|------------------------|
| Значие | | № 001/2018/001/2018/001/2018/001 | |
| Лист № | Раздел № | Всего листов раздела № | Всего листов раздела № |
| 15.02.2018 | № 77/001/381/2018-1464 | | |
| Клиентский номер: | | 77:22:0040316:7 | |
| (без учета недвижимости) | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1. Бюджетное автономное учреждение "Ресторан Националь Магорошлы", ИНН: 7722-006646 | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 Сособственность, № 77:22:0040316:7-77/012/2018-1 от 12.02.2018 | | |
| 3. Документы-основание: | 3.1 Указание не предоставляются | | |
| 4. Ограничения права и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрированы | | |
| 5. Сведения о владении объектом недвижимости лицами, зарегистрированными в государственных и муниципальных учреждениях: | разные государственные учреждения | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | разные государственные учреждения | | |
| ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ | | Видальский В. В. | |
| (подпись) | | (подпись) | |

