



# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ № 14-НДВ

Объектов движимого и недвижимого имущества,  
расположенных по адресу:  
Московская область, Щелковский район,  
рабочий поселок Монино, ул. Московская

дата оценки — 16 августа 2017 года

дата составления отчета об оценке — 13 сентября 2017 года

Исполнитель:  
ООО «Бизнес Диагностик»

Заказчик:  
ОАО «СУ МР»



Конкурсному управляющему ОАО «СУ МР»

Прилепину Н. Е.

Уважаемый Николай Егорович!

Согласно Договору № 11/2017 от 09.08.2017 г. специалистами ООО «Бизнес Диагностика» выполнена оценка рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, в том числе:

- 1) Земельный участок общей площадью 60 000 кв.м, кадастровый номер: 50:14:0040516:343.
- 2) Техническое здание общей площадью 300,1 кв.м.
- 3) Здание гаража общей площадью 979,2.
- 4) Склад ГСМ общей площадью 146,3.
- 5) Здание артскважины общей площадью 13,8 кв.м.
- 6) Разгрузочная рампа протяженностью 160 м, инвентарный номер: 50001478.
- 7) Железнодорожный путь протяженностью 2119,50 м, инвентарный номер: 50001479.
- 8) Нефтеналивной стяк (трубопровод) протяженностью 75 пог. м.
- 9) Нефтеналивные емкости в кол-ве 26 шт., общий объем – 1500 м3.
- 10) Силоса под выгрузку цемента с элеватором – 2 шт.
- 11) Бетоносмесительная установка Stetter M-0,5.
- 12) Весы вагонные.
- 13) Здание бытового корпуса общей площадью 2 564,7 кв.м.
- 14) Водонапорная башня.
- 15) Площадка для емкостей общей площадью 937,9 кв.м.
- 16) Площадка под навесом общей площадью 227,3 кв.м.

Все объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д. 35.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена по состоянию на 16.08.2017 г.

Назначением оценки является обоснование рыночной стоимости объектов оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика Объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;



- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.11.201 № 611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;
- стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «НКСО».

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты указаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская д. 35 по состоянию на 16.08.2017 г., округленно составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Земельный участок общей площадью 60 000 кв.м, кадастровый номер: 50:14:0040516:343	85 500 000	85 500 000
2	Техническое здание общей площадью 300,1 кв.м	1 905 000	1 614 407
3	Здание гаража общей площадью 979,2.	6 217 000	5 268 644
4	Склад ГСМ общей площадью 146,3.	929 000	787 288
5	Здание артскважины общей площадью 13,8 кв.м	88 000	74 576
6	Разгрузочная рампа протяженностью 160 м, инвентарный номер: 50001478	8 977 000	7 607 627
7	Железнодорожный путь протяженностью 2119,50 м, инвентарный номер: 50001479	6 861 000	5 814 407
8	Нефтеналивной стояк (трубопровод) протяженностью 75 пог. м	220 000	186 441
9	Нефтеналивные емкости в кол-ве 26 шт., общий объем – 1500 м3	4 308 000	3 650 847
10	Силоса под выгрузку цемента с элеватором – 2 шт.	955 000	809 322
11	Бетоносмесительная установка Stetter M-0,5.	1 544 000	1 308 475
12	Весы вагонные	833 000	705 932
13	Здание бытового корпуса общей площадью 2 564,7 кв.м	5 194 000	4 401 695
14	Водонапорная башня	367 000	311 017
15	Площадка для емкостей общей площадью 937,9 кв.м	5 100 000	4 322 034
16	Площадка под навесом общей площадью 227,3 кв.м	2 472 000	2 094 915
<b>Итого</b>		<b>131 470 000</b>	<b>124 457 627</b>

Важно отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 15%.

Характеристика Объектов оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «Бизнес Диагностика»

\_\_\_\_\_/Котов Д. И./



## Содержание

Глава 1. Основные факты и выводы .....	5
Глава 2. Задание на оценку .....	7
Глава 3. Сведения о заказчике и оценщике .....	9
3.1 Сведения о Заказчике оценки .....	9
3.2 Сведения об Оценщике .....	9
3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....	9
3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	10
3.5 Сведения о независимости оценщика .....	10
Глава 4. Применяемые стандарты оценки .....	11
Глава 5. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения .....	12
5.1 Основные допущения .....	12
5.2 Особые допущения .....	13
Глава 6. Последовательность определения стоимости Объектов оценки .....	13
Глава 7. Описание Объектов оценки .....	15
7.1 Описание местоположения объектов недвижимости .....	15
7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки .....	17
7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки .....	19
Глава 8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость .....	36
8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации .....	36
8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объектов оценки .....	38
8.3 Обзор рынка земельных участков Московской области .....	40
8.4 Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московской области .....	44
8.5 Обзор рынка офисной/административной недвижимости Московского региона .....	49
8.6 Обзор российского рынка строительного оборудования (производство бетона) .....	50
Глава 9. Сроки экспозиции объектов на рынке .....	52
Глава 10. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки .....	53
Глава 11. Описание процесса оценки Объектов оценки в части применения подходов к оценке .....	55
11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке .....	55
11.2 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объектов №№1-5 .....	56
11.3 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объектов №№6-12,14-1657 .....	57
11.4 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объекта №13 .....	57
Глава 12. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом .....	59
12.1 Расчет стоимости объектов оценки №№1-5 .....	59
12.2 Расчет стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом .....	65
12.3 Расчет стоимости объекта оценки №13 .....	70
12.4 Расчет стоимости объекта оценки №10 .....	75
12.5 Расчет стоимости объекта оценки №11 .....	76
Глава 13. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом .....	79
Глава 14. Расчет стоимости объектов оценки №№6-9, 11, 12, 14-16 затратным подходом .....	84
Глава 15. Согласование результатов .....	100
Глава 16. Сертификат стоимости .....	103
Глава 17. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения .....	104
Приложение 1. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ .....	106
Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....	121
Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....	129





## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	
Основание для проведения оценки	Договор возмездного оказания услуг по оценке № 11/2017 от 09 августа 2017 года, заключенному между ОАО «СУ МР» и ООО «Бизнес Диагностик».
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	
Объекты оценки	Объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Момино, ул. Московская, д. 35 Полный перечень объектов представлен далее в Таблице 3 ниже.
III. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	16 августа 2017 года
Дата составления отчета	13 сентября 2017 года
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 16.08.2017 г. по 13.09.2017 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), то есть с 13.09.2017 г. по 12.03.2018 г. включительно
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Назначение оценки	Обоснование рыночной стоимости объектов оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Полученная итоговая величина стоимости Объектов оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
Согласно п.3 ФСО №3 и ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.	
IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	
Согласование результатов оценки, а также итоговая рыночная стоимость представлены в таблицах ниже	

Таблица 1.1 **Согласование стоимости объектов оценки**

№	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Согласованная стоимость, руб. (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Земельный участок общей площадью 60 000 кв.м, кадастровый номер: 50:14:0040516:343	Не применялся	Не применялся	85 500 000	85 500 000	85 500 000	85 500 000
2	Техническое здание общей площадью 300,1 кв.м	Не применялся	29 639 000	25 700 000	27 669 500	<b>1 905 000</b>	<b>1 614 407</b>
3	Здание гаража общей площадью 979,2.					<b>6 217 000</b>	<b>5 268 644</b>
4	Склад ГСМ общей площадью 146,3.					<b>929 000</b>	<b>787 288</b>
5	Здание артскважины общей площадью 13,8 кв.м					<b>88 000</b>	<b>74 576</b>
6	Разгрузочная рампа протяженностью 160 м	8 977 000	Не применялся	Не применялся	8 977 000	<b>8 977 000</b>	<b>7 607 627</b>
7	Железнодорожный путь протяженностью 2119,50 м	6 861 000	Не применялся	Не применялся	6 861 000	<b>6 861 000</b>	<b>5 814 407</b>
8	Нефтеналивной стояк (трубопровод) протяженностью 75 пог. м)	219 620	Не применялся	Не применялся	220 000	<b>220 000</b>	<b>186 441</b>
9	Нефтеналивные емкости в кол-ве 26 шт.	4 307 870	Не применялся	Не применялся	4 308 000	<b>4 308 000</b>	<b>3 650 847</b>
10	Силоса под выгрузку цемента с элеватором – 2 шт.	Не применялся	Не применялся	954 840	955 000	<b>955 000</b>	<b>809 322</b>
11	Бетоносмесительная установка Stetter M-0,5.	833 000	Не применялся	Не применялся	1 544 000	<b>1 544 000</b>	<b>1 308 475</b>
	Силоса для цемента в количестве 4 шт.	Не применялся	Не применялся	710 825			
12	Весы вагонные	833 000	Не применялся	Не применялся	833 000	<b>833 000</b>	<b>705 932</b>
13	Здание бытового корпуса общей площадью 2 564,7 кв.м	Не применялся	Не применялся	5 194 339	5 194 000	<b>5 194 000</b>	<b>4 401 695</b>
14	Водонапорная башня	366 560	Не применялся	Не применялся	367 000	<b>367 000</b>	<b>311 017</b>
15	Площадка для емкостей общей площадью 937,9 кв.м	5 100 240	Не применялся	Не применялся	5 100 000	<b>5 100 000</b>	<b>4 322 034</b>
16	Площадка под навесом общей площадью 227,3 кв.м	2 471 910	Не применялся	Не применялся	2 472 000	<b>2 472 000</b>	<b>2 094 915</b>
	<b>Итого</b>					<b>131 470 000</b>	<b>124 457 627</b>



## Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1 к Договору № 11/2017 от 09.08.2017г.

### 1. Объекты оценки и состав объекта оценки

Объектами оценки является движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д.35 в том числе:

№п/п	Наименование	Примечание
1	Земельный участок общей площадью 60 000 кв.м, кадастровый номер: 50:14:0040516:343	Объект недвижимого имущества
2	Техническое здание общей площадью 300,1 кв.м	Объект недвижимого имущества
3	Здание гаража общей площадью 979,2.	Объект недвижимого имущества
4	Склад ГСМ общей площадью 146,3.	Объект недвижимого имущества
5	Здание артскважины общей площадью 13,8 кв.м	Объект недвижимого имущества
6	Разгрузочная рампа протяженностью 160 м	Объект недвижимого имущества
7	Железнодорожный путь протяженностью 2119,50 м	Объект недвижимого имущества
8	Нефтеналивной стояк (трубопровод) протяженностью 75 пог. м)	Объект движимого имущества
9	Нефтеналивные емкости в кол-ве 26 шт.	Объект движимого имущества
10	Силоса под выгрузку цемента с элеватором – 2 шт.	Объект движимого имущества
11	Бетоносмесительная установка Stetter M-0,5.	Объект движимого имущества
12	Весы вагонные	Объект движимого имущества
13	Здание бытового корпуса общей площадью 2 564,7 кв.м	Объект недвижимого имущества
14	Водонапорная башня	Объект движимого имущества
15	Площадка для емкостей общей площадью 937,9 кв.м	Объект движимого имущества
16	Площадка под навесом общей площадью 227,3 кв.м	Объект движимого имущества

### 1. Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей

Характеристики объектов оценки установлены по доступным Оценщику документам (см. Приложение 3), а именно:

- правоподтверждающие и правоустанавливающие документы;
- техническая документация на объекты оценки;
- прочие вспомогательные документы.

### 2. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Право собственности; обременения не зарегистрированы.

### 3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

### 4. Предполагаемое использование результатов оценки

Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

### 5. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

### 6. Дата оценки

16 августа 2017 г.

### 7. Срок проведения оценки

15 рабочих дней с момента предоставления всего перечня документов, необходимых для оценки (п.3.1 и 3.4 Договора № 11/2017 от «09» августа 2017г.)



## 8. Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, на основании осмотра, проведенного Оценщиком, а также лично собранной информации Оценщиком. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления может согласовываться Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- На объекты оценки №№8, 9, 14-16 на дату оценки право собственности не зарегистрировано. Объекты оценки №№8, 9, 14-16 расположены на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ОАО «СУ МР». Учитывая это, в данной работе делается допущение, что объекты принадлежат на праве собственности ОАО «СУ МР». При этом затраты на оформление собственности будут учтены дополнительно путем внесения корректировок к итоговой стоимости объектов. Объекты оценки №№10-12 отражены на балансе ОАО «СУ МР». Регистрация прав собственности на данные объекты не обязательна. Таким образом, в данной работе делается допущение, что объекты оценки №№10-12 принадлежат на праве собственности ОАО «СУ МР».
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;
- Оцениваемые объекты недвижимости №№1-5 расположены на одном земельном участке и представляют собой единый имущественный комплекс. Учитывая это, расчет стоимости объектов будет произведен как единого имущественного комплекса с последующим условным выделением стоимости каждого объекта из общей стоимости площадки.
- Объекты оценки №№6-12, 14-16 представляют собой специализированные сооружения, объекты недвижимого и движимого имущества, не являющиеся типичными для складских площадок. Расчет стоимости данных объектов был произведен отдельно.
- Объект оценки №13 представляет собой отдельно-стоящее здание административного/офисного назначения, расположенное за границами земельного участка, входящего в состав объектов оценки. Таким образом, расчет стоимости объекта оценки №13 был произведен отдельно
- Определение рыночной стоимости объектов оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
- В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.

## 9. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

## Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

### 3.1 Сведения о Заказчике оценки

№ п/п	Показатель	Значение
1	Полное наименование	Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона», далее — ОАО «СУ МР»
2	Юридический адрес	127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8
3	ИНН/КПП/ОКПО	7713688488/771301001/08389084
4	Свидетельство о регистрации	ОГРН 1097746358225, дата присвоения 18.06.2009 г.

### 3.2 Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Котов Денис Иванович
Место нахождения, электронный адрес	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Диагностик", ООО "Бизнес Диагностик" ОГРН:1167847060590, дата государственной регистрации: 21.01.2016 г. Фактический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, Аптекарская наб., д.6, лит.А, пом.44Н, оф.36, тел: (812) 309-75-08, адрес электронной почты: d.kotov@b-diagnostic.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Национальной коллегии специалистов-оценщиков», регистрационный номер Оценщика 00963, дата регистрации 27.12.2007
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет Диплом ПП-1 060255 от 03.07.2007 Программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис на сумму 1 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1154524047 от 19.12.2016 с 01.01.2017 по 31.12.2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

### 3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Диагностик» (сокращенное наименование — ООО «Бизнес Диагностик») (далее — Исполнитель).

Место нахождения: Российская Федерация, 197022, г. Санкт-Петербург, Аптекарская наб., д.6, лит.А, пом.44Н, оф.36

Почтовый адрес: Российская Федерация, 197350, г. Санкт-Петербург, Парашютная ул. д. 54

ОГРН: 1167847060590 от 21.01.2016.

Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя: Страховой полис на сумму 100 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1225872477 от 09.06.2017 с 15.06.2017 по 14.06.2018 г.г.



### **3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Настоящим ООО «Бизнес Диагностика» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Бизнес Диагностика» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

### **3.5 Сведения о независимости оценщика**

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

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

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

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



## Глава 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.11.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости объектов недвижимости,
- «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328, — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.





## Глава 5. ПРИНЯТИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

### 5.1 Основные допущения

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объектов оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объектов оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объектов оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объектов оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов, влияющих на стоимость Объектов оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объектов оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объекты оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объектов оценки, их оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объектов оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объектов оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объектов оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объектов оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объектов оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектами оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылая на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.





10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

## 5.2 Особые допущения

1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, на основании осмотра, проведенного Оценщиком, а также лично собранной информации Оценщиком. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления может согласовываться Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
2. На объекты оценки №№8, 9, 14-16 на дату оценки право собственности не зарегистрировано. Объекты оценки №№8, 9, 14-16 расположены на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ОАО «СУ МР». Учитывая это, в данной работе делается допущение, что объекты принадлежат на праве собственности ОАО «СУ МР». При этом затраты на оформление собственности будут учтены дополнительно путем внесения корректировок к итоговой стоимости объектов. Объекты оценки №№10-12 отражены на балансе ОАО «СУ МР». Регистрация прав собственности на данные объекты не обязательна. Таким образом, в данной работе делается допущение, что объекты оценки №№10-12 принадлежат на праве собственности ОАО «СУ МР».
3. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;
4. Оцениваемые объекты недвижимости №№1-5 расположены на одном земельном участке и представляют собой единый имущественный комплекс. Учитывая это, расчет стоимости объектов будет произведен как единого имущественного комплекса с последующим условным выделением стоимости каждого объекта из общей стоимости площадки.
5. Объекты оценки №№6-12, 14-16 представляют собой специализированные сооружения, объекты движимого и недвижимого имущества, не являющиеся типичными для складских площадок. Расчет стоимости данных объектов был произведен отдельно.
6. Объект оценки №13 представляет собой отдельно-стоящее здание административного/офисного назначения, расположенное за границами земельного участка, входящего в состав объектов оценки. Таким образом, расчет стоимости объекта оценки №13 был произведен отдельно
7. Определение рыночной стоимости объектов оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
8. В рамках данной работы Оценщик не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
9. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.



## Глава 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объектов оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объектов оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.



## Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаанием на оценку в состав объектов оценки входят нежилые здания и сооружения, расположенные на земельном участке по адресу: Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д. 35, а также объекты движимого имущества.

### 7.1 Описание местоположения объектов оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению, объекты оценки расположены в Щелковском районе Московской области.

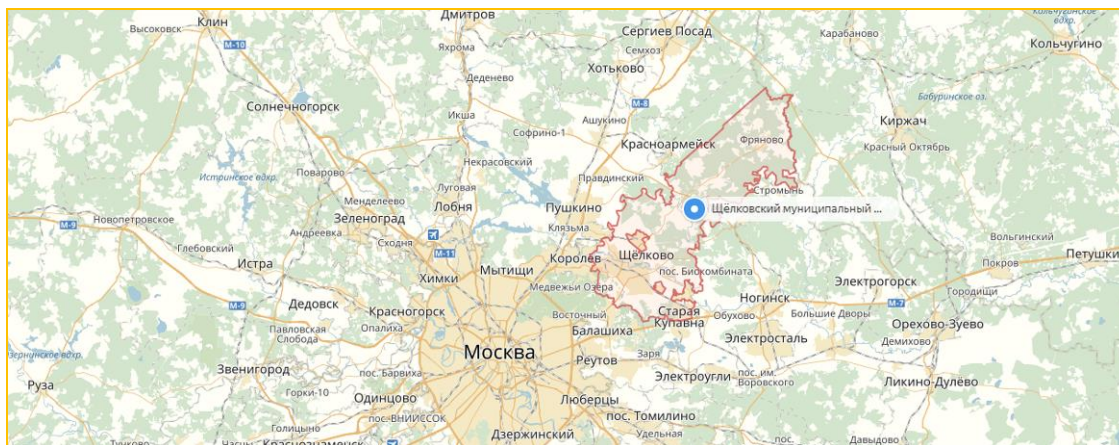


Рисунок 1. Местоположение Щелковского района

Краткое описание района местонахождения объектов оценки представлено в таблице ниже

Таблица 7.1.1. Краткое описание района

Название района	Щелковский
Расположение	Район расположен в центральной России на северо-востоке Московской области, его границы находятся в 5 км от границ г. Москвы. Район находится в переходной зоне между Клиньско-Дмитровской грядой (являющейся частью Смоленско-Московской возвышенности) и Мещерской низменностью. Граничит на юге с городским округом Балашиха, на западе — с городским округом Королёв (город Королёв) и городским округом Ивантеевка (город Ивантеевка) и Пушкинским районом, на востоке — с Ногинским районом, городским округом Черноголовка и городским округом Лосино-Петровский (город Лосино-Петровский), на севере — с городским округом Красноармейск (город Красноармейск) и Владимирской областью. Район со всех сторон окружает территорию городских округов Фрязино и Звёздный городок.
Площадь, тыс. га	70,36
Численность населения, чел.	209 496 (на 2017 год)
Плотность населения, чел./кв.км	297,21 (на 2017 год)
Экономика	<p>В районе работают более 2 тысячи предприятий различных форм собственности. На них трудятся (без городов Фрязино и Лосино-Петровского):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ в промышленности — 10832 чел.,</li> <li>■ в строительстве — 1951 чел.,</li> <li>■ в сельском хозяйстве — 2768 чел.,</li> <li>■ на транспорте — 1580 чел.,</li> <li>■ в кооперативах, малых и совместных предприятиях — 8700 чел.</li> </ul> <p>Индустриальный потенциал района представляют 239 предприятий различных отраслей: текстильной и лёгкой, машиностроения, металлообработки пищевой и перерабатывающей, газовой, химической, строительной.</p> <p>На предприятиях района производятся химические средства защиты растений, товары бытовой химии, лекарственные и витаминные препараты, центробежные насосы промышленного и бытового назначения, продукты питания. Здесь функционирует единственный в Российской Федерации завод вторичных драгоценных металлов.</p> <p>Среди самых крупных предприятий района выделяются «Стильные кухни» (производство и продажа кухонной мебели, шкафов-купе и корпусной мебели), ЗАО «Столичный трест» (производство алкогольной продукции), ЗАО «Щелковохлеб», ЗАО «Мултон» (производство фруктовых соков и нектаров), ЗАО</p>



	<p>«Феномен-ХХ» (производство сыров), ЗАО «Марина» (переработка рыбы), ЗАО «Русские колбасы» и ЗАО «Фряново-Мясомол» (производство мясных и колбасных изделий), ЗАО «Щёлковская шёлкоткацкая фабрика», ЗАО «Мальцевтекс» (производство шёлковых тканей), ОАО «Витаминный завод», ОАО «Лакокраска».</p>
Экология	<p>На территории района расположено несколько особо охраняемых природных территорий регионального значения:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Государственный природный заказник «Муравей»,</li><li>■ Государственный природный заказник «Болото Гумениха»,</li><li>■ Государственный природный заказник «Болото Сетка».</li><li>■ Государственный природный заказник «Кварталы 4, 5, 6 и 21 Фряновского лесничества» («Флора»).</li></ul> <p>На территории Щёлковского района протекает 33 речки, большинство из которых имеет длину от полутора до нескольких десятков километров. Наиболее крупная из них Клязьма — протекает по южной части района. В центральной части района — Воря (приток Клязьмы) с своими многочисленными притоками (в том числе: левые — Пружёнка, Жмучка; правые — Талица, Любосеевка (с притоком Камшиловкой), Лашутка, Гречушка). В северной части — Дубенка и Мележа, притоки Шерны, являющейся также притоком Клязьмы. В районе Щёлково в Клязьму впадает Уча. Основное направление течения рек — на юго-восток. Имеется большое число мелких озёр и 38 родников. По долинам рек и в низинах имеются заболоченные участки и торфяники. Их общая площадь — 8,5 кв.км. Из-за торфяников вода многих речек и озёр района непрозрачная и бурого цвета. Наиболее крупное озеро — Большое Медвежье имеет площадь 0,4 кв.км. К нему примыкает ещё два озера меньшего размера, общей площадью 0,12 кв.км. На многих реках устроены пруды. Одними из наиболее живописных являются Барские пруды на речке Любосеевка с расположенной на берегу усадьбой Гребнево.</p> <p>В Щёлковском районе три официальные зоны рекреации: Медвежье озёра, озеро Чёрное и река Клязьма.</p>
Транспорт	<p>Широкая сеть транспортных предприятий обслуживает все грузовые и пассажирские перевозки района. На территории района расположен Чкаловский аэродром, с которого осуществляются и коммерческие рейсы. Основные железнодорожные остановки города — платформа Воронок, а также станции Щёлково и Соколовская с интенсивно развивающейся инфраструктурой. Добраться до Щёлково из Москвы просто и удобно — можно доехать с Ярославского вокзала электричкой или автобусом-экспрессом № 485(м-н Заречный) или № 349 (г. Щёлково-7) от станции метро «Щёлковская», а автолюбители могут попасть в город по одноимённому шоссе.</p>

Источник информации: <http://mosopen.ru>, <https://ru.wikipedia.org>

### Характеристика локального расположения объектов оценки



Рисунок 2. Схема местоположения объектов оценки

#### Дислокация объектов оценки

Квартал, в котором расположены объекты оценки, ограничен: с запада и юга - лесным массивом, с севера - железнодорожными путями, с востока – земельными участками под индивидуальную жилую застройку.

#### Ближайшее окружение

Объекты расположены в окружении производственно-складской, жилой застройки.





#### Транспортная доступность

Подъезд автомобильного транспорта осуществляется с проселочной дороги, идущей от Московского пер., интенсивность автомобильных потоков – низкая. На расстоянии 5 км от объектов оценки проходит крупная транспортная магистраль - Горьковское шоссе. Доступность автомобильным транспортом – нормальная. Расстояние до МКАД – 26 км.

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Московской ул. На расстоянии 3 км от объектов недвижимости курсируют следующие маршруты общественного транспорта: автобус №587к. На расстоянии 3 км от объектов недвижимости расположена ж/д станция Монино.

#### Условия подъезда и парковки

Подъездные пути – грунтовые. Есть возможность организованной парковки на земельном участке.

## **7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объектов оценки**

В настоящем отчете оценивается право собственности на отдельно стоящие здания, сооружения, земельный участок и объекты движимого имущества.

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

**Право пользования** - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производительного потребления.

**Право владения** - это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства над вещью.

Оценщик при описании зарегистрированных и оцениваемых прав ориентировался на предоставленную Заказчиком документацию.

Описание зарегистрированных прав на объекты оценки представлено ниже в таблице.

**Таблица 7.2.1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки №№1-5**

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5
Наименование	Земельный участок	Техническое здание	Здание гаража	Склад ГСМ	Здание артскважины
Общая площадь, кв. м	60 000	300,1	979,2	146,3	13,8
Условный (кадастровый) номер	(50:14:0040516:343)	50-20-51/005/2012-405	50-50-51/005/2012-406	50-50-51/005/2012-408	50-50-51/005/2012-409
Адрес	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д. 35				
Вид права	Собственность				
Правообладатель	Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона», ИНН 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос. регистрации: 18.06.2009 г., Юридический адрес: 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8				
Основание возникновения права	Решение Арбитражного суда Московской области от 20.06.2016 г. дата вступления в законную силу: 21.07.2016 г.	Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 г., №431; Передаточный акт от 25.05.2009 г.			
Свидетельство о государственной регистрации права	Выписка из ЕГРН от 27.07.2017 г.	Бланк серии 50-АДН №265184 от 24.08.2012 г.	Бланк серии 50-АДН №265187 от 24.07.2012 г.	Бланк серии 50-АДН №265186 от 24.08.2012 г.	Бланк серии 50-АДН №265181 от 24.07.2012 г.
Обременения	Не зарегистрировано				
Оцениваемое право	Право собственности				

**Таблица 7.2.2. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки №№6-7,13**

Показатель	Объект оценки №6	Объект оценки №7	Объект оценки №13
Наименование	Разгрузочная рампа	Железнодорожный путь	Здание бытового корпуса
Общая площадь, кв. м/ (протяженность пог.м)	(160)	(2119,5)	2 564,7
Адрес	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д. 35	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д. 35
Вид права	собственность		
Правообладатель	Открытое акционерное общество «Строительное управление Московского региона», ИНН 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос. регистрации: 18.06.2009 г., Юридический адрес: 127238, г. Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8		
Основание возникновения права	Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 г., №431; Передаточный акт от 25.05.2009 г.		
Свидетельство о государственной регистрации права	Бланк серии 50-АДН №518563 от 25.10.2012 г.	Бланк серии 50-АДН №265183 от 24.12.2012 г.	Бланк серии 50-АДН №684251 от 24.12.2012 г.
Обременения	Не зарегистрировано		
Оцениваемое право	Собственность		

На объекты оценки №№8, 9, 14-16 на дату оценки право собственности не зарегистрировано. Объекты оценки №№8, 9, 14-16 расположены на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ОАО «СУ МР». Учитывая это, в данной работе делается допущение, что объекты принадлежат на праве собственности ОАО «СУ МР». При этом затраты на оформление собственности будут учтены дополнительно путем внесения корректировок к итоговой стоимости объектов.

Объекты оценки №№10-12 отражены на балансе ОАО «СУ МР». Регистрация прав собственности на данные объекты не обязательна. Таким образом, в данной работе делается допущение, что объекты оценки №№10-12 принадлежат на праве собственности ОАО «СУ МР».

Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

### 7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки

Ниже в таблицах приведено описание количественных и качественных характеристик объектов оценки, результаты осмотра объектов оценки. Осмотр объектов оценки проводился сотрудником ООО «Бизнес Диагностик». Описание конструктивных элементов здания и признаков их износа было составлено Оценщиком на основании данных, выявленных в ходе проведения осмотра, данных предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.3.1. Описание объекта оценки № 1

Показатель	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Московская обл., Щелковский р-он, р. пос. Монино, ул. Московская, д.35
Площадь объекта оценки, кв.м	60 000
Кадастровый (условный) номер участка	50:14:0040516:343
Кадастровая стоимость, руб. (согласно выписке из ЕГРН от 27.07.2017 г.)	247 636 200,00
Кадастровая стоимость, руб. (согласно данным Росреестра, <a href="https://rosreestr.ru/">https://rosreestr.ru/</a> , дата изменений сведений в ГКН 07.08.2017г.)	247 636 200,00
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 127,27
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение военно-воздушной академии
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение
Наличие ж/д путей	Есть, протяженность путей – 21 19,5 м

Ниже на рисунке представлен план оцениваемого земельного участка.

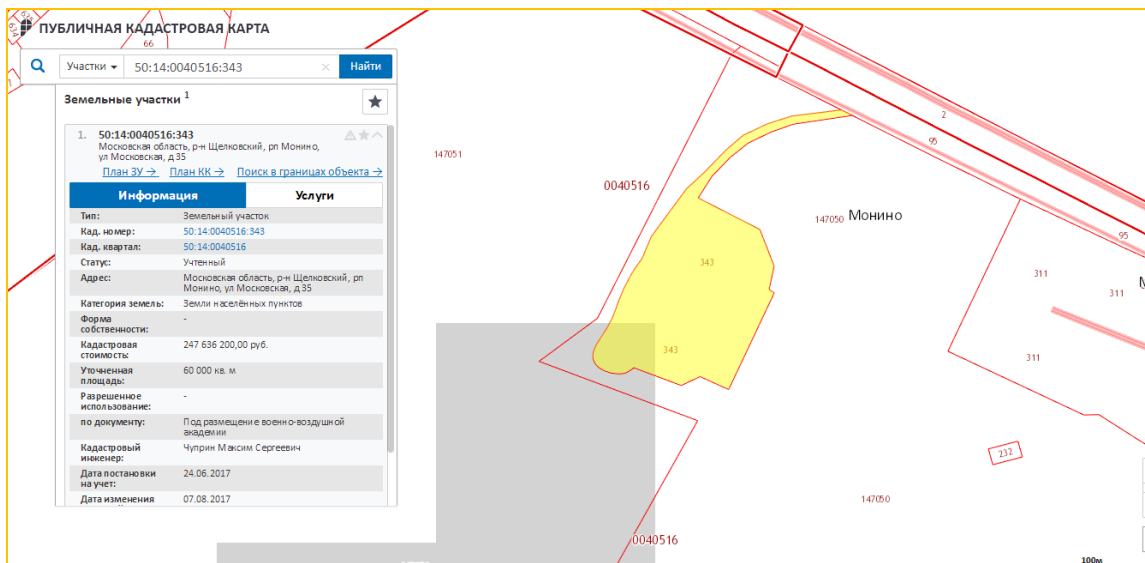


Рисунок 3. План земельного участка

Согласно Генеральному плану городского поселения Монино Щелковского муниципального района Московской области территория, в границах которой расположен земельный участок, по функциональному назначению входит в состав зоны – «Зона размещения промышленных, коммунальных и складских объектов».

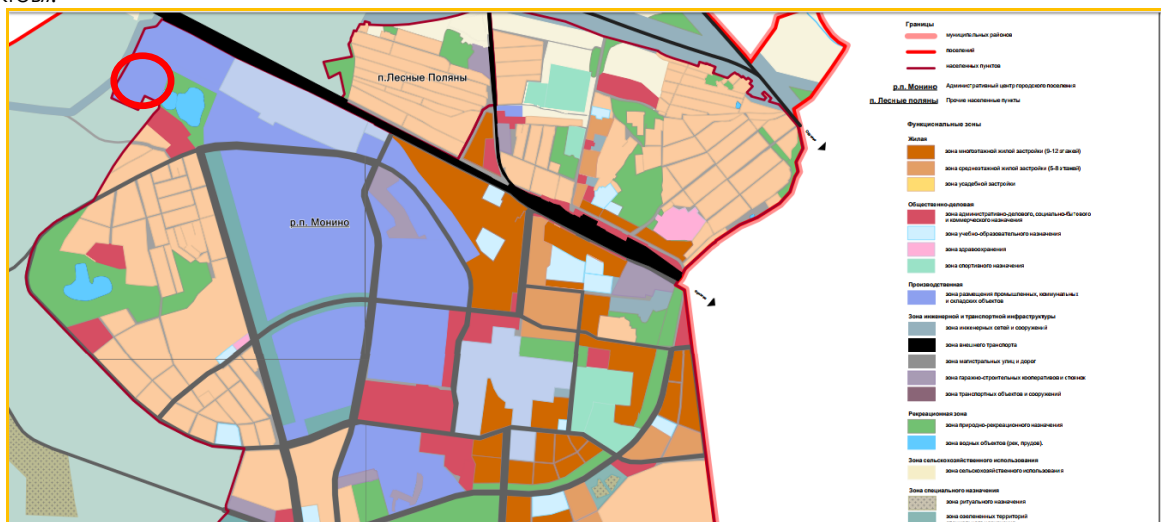


Рисунок 4. Карта границ функциональных зон согласно Генеральному плану городского поселения Монино Щелковского муниципального района Московской области

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №1.

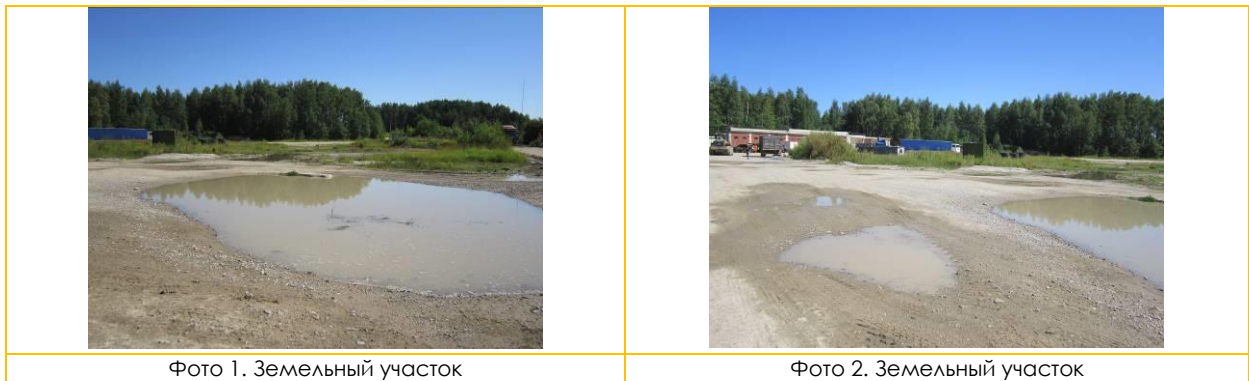






Фото 3. Земельный участок



Фото 4. Земельный участок

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №1**

- Объект обеспечен электроснабжением;
- На объекте имеется железнодорожный путь общей протяженностью 2119,5 м.
- Территория не огорожена, проезд на территорию осуществляется через смежный участок.

Таблица 7.3.2. Описание объекта оценки №2

Показатель	Объект оценки №2
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Техническое здание
Условный номер	50-50-51/005/2012-405
Инвентарный номер	50001468
Адрес	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д.35
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	280 000,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 01.07.2017 г.)	142 406,99
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	2001
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту здания по состоянию на 04.03.2009 г.	300,1
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АДN №265184 от 24.08.2012 г.	300,1
Площадь застройки, кв. м	320
Этажность	1
Материал стен	монолитные ж/бетонные
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Текущее использование	бытовое/ремонтно-механические мастерские
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение

Ниже представлен поэтажный план здания.

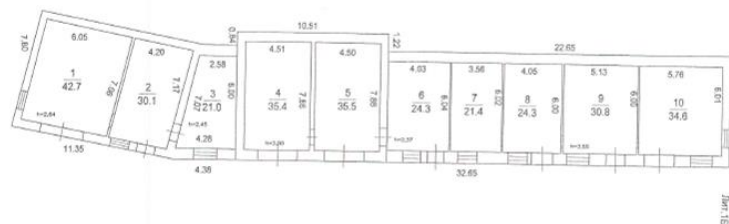


Рисунок 5. План здания



Ниже представлены результаты фотосъемки объекта оценки №2.



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Состояние отделки помещений

Таблица 7.3.3 Описание конструктивных элементов объекта оценки № 2

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	ж/бетонные плиты	трещины
2	Стены, перегородки, колонны	ж/ монолитные	отдельные трещины
3	Перекрытие, покрытие	железобетонные	-
4	Кровля	рулонная	следы протечек
5	Полы	бетонные	истертость у дверей и в местах прохода
6	Проемы	оконные – двойные спаренные; дверные металлические, однопольные глухие	-
7	Отделочные работы	стены – окраска, потолки - побелка	отслоения окрасочного слоя, отпадение штукатурки
8	Инженерные коммуникации	электроснабжение	-

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №2**

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>1</sup>;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.4. Описание объекта оценки №3

Показатель	Объект оценки №3
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Здание гаража

<sup>1</sup> Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (основанную на материалах сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)):

**«Отличное»** – здание новое или почти новое – без внешних признаков износа.

**«Хорошее»** – без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.

**«Удовлетворительное»** – без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие и локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.

**«Условно-удовлетворительное»** - с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания.

**«Ветхое»** - необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или лом и новое строительство.



Показатель	Объект оценки №3
Условный номер	50-50-51/005/2012-406
Инвентарный номер	50001472
Адрес	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д. 35, строен. 2
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	480 000,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 01.07.2017 г.)	219 351,07
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	2001
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту здания по состоянию на 04.03.2009 г.	979,2
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о гос. регистрации права бланк серии 50-АДН №265187 от 24.08.2012 г.	979,2
Площадь застройки, кв. м	1000
Этажность	1
Материал стен	монолитные ж/бетонные
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Текущее использование	ремонтные мастерские, гаражи
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение

Ниже представлен поэтажный план здания.



Рисунок 6. План здания

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №3.



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Общий вид здания





Фото 3. Общий вид здания



Фото 4. Общий вид здания



Фото 5. Состояние отделки помещений



Фото 6. Состояние отделки помещений



Фото 7. Состояние отделки помещений



Фото 8. Состояние отделки помещений

Таблица 7.3.5. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 3

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	монолитный ж/бетонный	трещины
2	Стены, перегородки	ж/б монолитные	трещины
3	Перекрытие, покрытие	железобетонные	трещины
4	Кровля	рубероид	-
5	Полы	бетонные	разрушение у дверей
6	Проемы	металлические ворота	неплотность примыкания полотен
7	Отделочные работы	внутренней отделки нет	Следы протечек
8	Инженерные коммуникации	электроснабжение	-

**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №3**

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>2</sup>;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.6. Описание объекта оценки №4

Показатель	Объект оценки №4
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Склад ГСМ

<sup>2</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



Показатель	Объект оценки №4
Условный номер	50-50-51/005/2012-408
Инвентарный номер	50001467
Адрес	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Момино, ул. Московская, д.35, строен. 4
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	448 000,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 01.07.2017 г.)	188 890,15
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	2002
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания операторской, кв.м, согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 04.03.2009 г.	146,3
Общая площадь здания операторской, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН № 265186 от 24.08.2012 г.	146,3
Этажность	1
Материал стен	монолит, ж/бетон
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Текущее использование	не используется
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение

Ниже представлен поэтажный план здания.

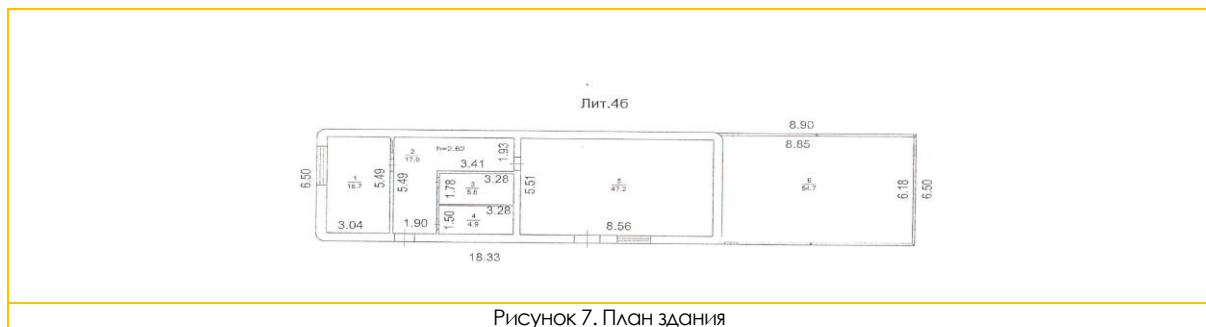


Рисунок 7. План здания

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №4.



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Состояние отделки помещений здания

Фото 4. Состояние отделки помещений здания

Таблица 7.3.7. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 4

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	ж/б плита	трещины
2	Стены, перегородки	монолит, ж/бетон	трещины
3	Перекрытие, покрытие	Монолит, ж/бетон	-
4	Кровля	Покрытие 3 слоя рубероида	-
5	Полы	Цементно-песчаная стяжка	-
8	Инженерные коммуникации	Электроснабжение	-

#### Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №4

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>3</sup>;
- Состояние внутренней отделки помещений здания оценивается как «удовлетворительное».
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.8. Описание объекта оценки №5

Показатель	Объект оценки №5
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Здание артскважины
Условный номер	50-50-51/005/2012-409
Инвентарный номер	50001477
Адрес	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Момино, ул. Московская, д. 35, строен.3
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	31 000,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 01.07.2017 г.)	1 330,92
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	2001
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту здания по состоянию на 04.03.2009 г.	13,8
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №265181 от 24.08.2012 г.	13,8
Площадь застройки, кв. м	18
Этажность	1
Материал стен	ж/бетонные
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Текущее использование	не используется
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение

Ниже представлен поэтажный план здания.

<sup>3</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



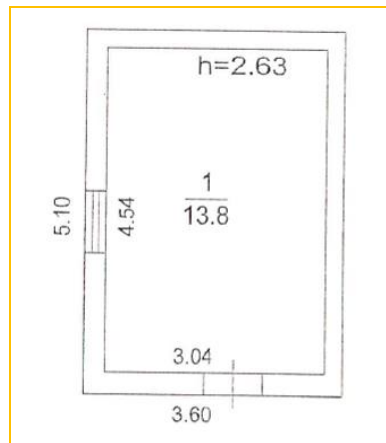


Рисунок 8. План объекта оценки №4

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №5.

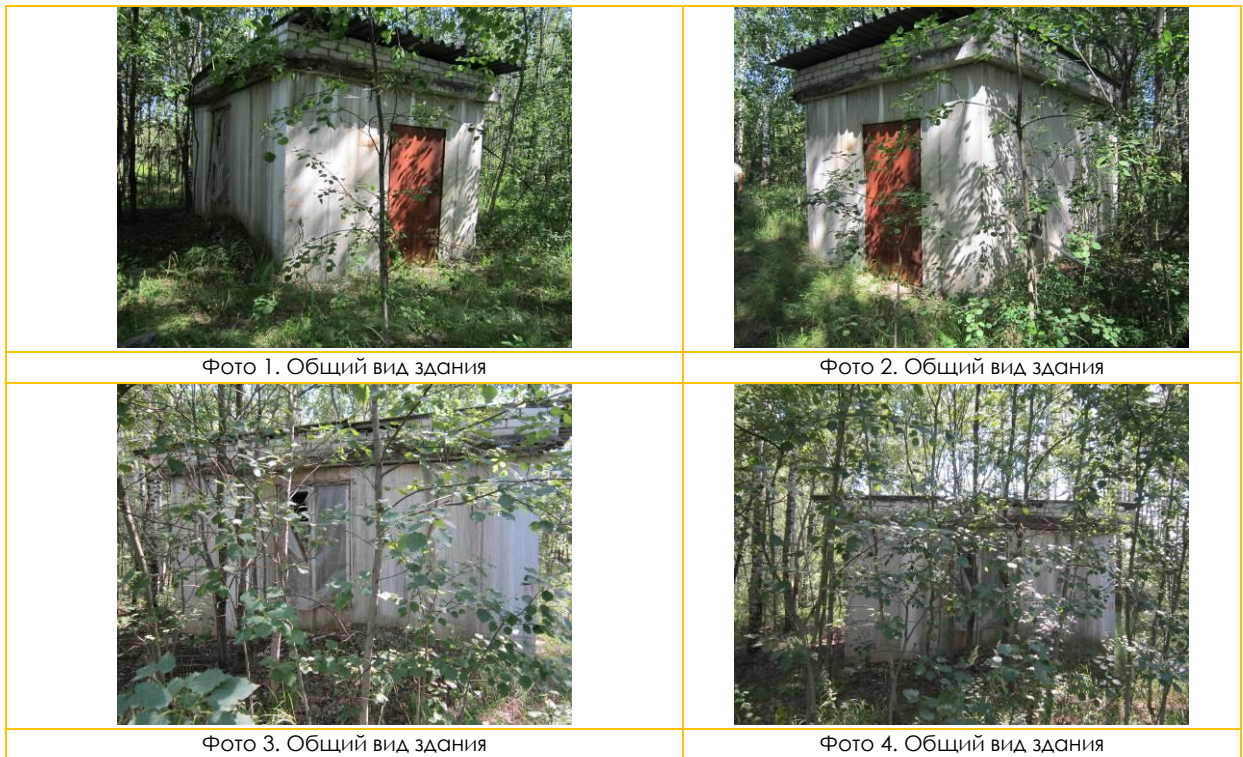


Фото 1. Общий вид здания

Фото 2. Общий вид здания

Фото 3. Общий вид здания

Фото 4. Общий вид здания

Таблица 7.3.9. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 5

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	бетонный	трещины
2	Стены, перегородки	ж/бетонные	Выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей
3	Перекрытие, покрытие	железобетонные	-
4	Кровля	рулонная	-
5	Полы	бетонные	Трещины, выбоины
6	Проемы	оконные – одинарные; дверные - металлические	Рамы разошлись, стекла заменены пленкой, на двери следы коррозии
7	Отделочные работы	внутренняя отделка отсутствует	-
8	Инженерные коммуникации	электроснабжение	-



**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №5**

- Здание на дату оценки находится в удовлетворительном состоянии<sup>4</sup>;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.10. **Описание объекта оценки №6**

Показатель	Объект оценки №6
Тип объекта	Сооружение
Наименование объекта	Разгрузочная рампа
Условный номер	50-50-51/005/2012/407
Инвентарный номер	50001478
Адрес	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д. 35
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	105 000,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 01.07.2017 г.)	42 235,18
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки сооружения	н/д
Протяженность, пог.м, согласно Техническому паспорту здания по состоянию на 04.03.2009 г.	160
Протяженность, пог.м., согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №518563 от 25.10.2012 г.	160
Материал	Насыпь с двух сторон покрытая монолитными ж/бетонными плитами размером 6,00x1,5 м
Угол наклона насыпи к уровню земли	45 град.
Количество ж/бетонных плит	203
Общий объем грунта	14 022
Назначение	Для выгрузки сыпучих строительных материалов
Текущее использование	По назначению
Состояние	удовлетворительное

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №6.



Фото 1. Общий вид



Фото 2. Общий вид з

Таблица 7.3.11. **Описание объекта оценки №7**

Показатель	Объект оценки №7
Тип объекта	Сооружение
Наименование объекта	Железнодорожный путь
Условный номер	50-50-51/005/2012-404
Инвентарный номер	50001479
Адрес	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	750 028,00
Остаточная балансовая стоимость, руб.	374 195,61

<sup>4</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.





Показатель	Объект оценки №7
(по состоянию на 01.07.2017 г.)	
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки сооружения	н/д
Протяженность, пог.м, согласно Техническому паспорту здания по состоянию на 05.06.2009 г.	2119,5
Протяженность, пог.м., согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №265183 от 24.08.2012 г.	2119,5
Описание расположения	Место примыкания железнодорожного пути: железнодорожный путь необщего пользования является продолжением пути №16 станции Монино. Границей железнодорожного пути необщего пользования является: рельсовые стыки соединительного пути №16 ст. Монино, расположенные на расстоянии 10,8 м от ПК2 48-го км II-го гласного пути перегона ст. Чкаловская – ст. Монино, напротив которых установлен знак «Граница железнодорожного подъездного пути» (ПКЗ+24,3 (1)).
Вид крепления	Нераздельные промежуточные крепления
Количество шпал на 1 пог.м	2
Количество стрелочных переводов на пути	2
Текущее использование	По назначению
Состояние	удовлетворительное

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №7.



Фото 1. Общий вид



Фото 2. Общий вид 3

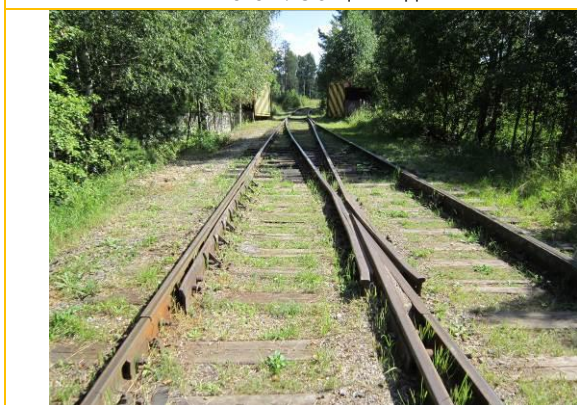


Фото 3. Общий вид



Фото 4. Общий вид



Таблица 7.3.12. Описание объектов оценки №8-10,12

Показатель	Объект оценки №8	Объект оценки №9	Объект оценки №10	Объект оценки №12
Наименование объекта	Нефтеналивной стояк	Нефтеналивные емкости	Силоса под выгрузку цемента	Весы вагонные
Фото				
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 01.07.2017 г.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Год постройки (ввода в эксплуатацию) сооружения	н/д	н/д	н/д	н/д
Состав объекта, описание	3 трубы стальные диаметром 160мм, трубы, протяженностью по 75 пог.м	металлические резервуары в количестве 26 шт., общим объемом 1500 м3	2 силоса, объемом по 250 м3 (200 т), толщина стенки корпуса – 5мм, высота – 16,5 м, диаметр банки – 6м	длина весового участка – 17 м, тип взвешивания – статический, состояние – не рабочее
Текущее использование	не используется	не используется	не используется	не используется
Состояние	плохое	плохое	удовлетворительное	условно-пригодное



Таблица 7.3.13. Описание объекта оценки №11

Показатель	Объект оценки №11
Наименование объекта	Бетоносмесительная установка Stetter M-0.5
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	0,0
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 01.07.2017 г.)	0,00
Год ввода в эксплуатацию	н/д
Тип	стандартный
Объем, л (загрузка/выход)	750/500
Производительность, м3/ч	32
Складирование заполнителя: (активный запас/компоненты)	40/4
Складирование связующего: (масса связующего, кг/кол-во типов, шт.)	250/5
Загрузка смесителя, л	1250
Показания счетчика подачи воды, атм.	5-6
Количество силосов, шт.	4
Вместимость силосов, т	70-80
Состояние	Не рабочее, не используется. Отсутствуют ключевые детали установки. Диагностика неисправностей не проводилась. Состояние силосов - удовлетворительное

Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №11.



**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №11**

- Оборудование на дату оценки находится в нерабочем состоянии. Диагностика неисправностей не проводилась.

Таблица 7.3.14. Описание объекта оценки №13

Показатель	Объект оценки №13
Тип объекта	Здание





Показатель	Объект оценки №13
Наименование объекта	Здание бытового корпуса
Условный номер	50-50-14/098/2012-306
Инвентарный номер	671
Адрес	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д. 35
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	0,1
Остаточная балансовая стоимость, руб. (по состоянию на 01.07.2017 г.)	0
Кадастровая стоимость, руб.	н/д
Год постройки здания	н/д
Год реконструкции/капитального ремонта	-
Общая площадь здания, кв.м, согласно Техническому паспорту здания по состоянию на 06.08.2012 г.	2 564,7
Общая площадь здания, кв. м, согласно Свидетельству о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №684251 от 24.12.2012 г.	2564,7
Площадь застройки, кв. м	986,1
Этажность	2, подвал
Материал стен	ж/бетонные панели
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Текущее использование	не используется
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение

Ниже представлен поэтажный план здания.

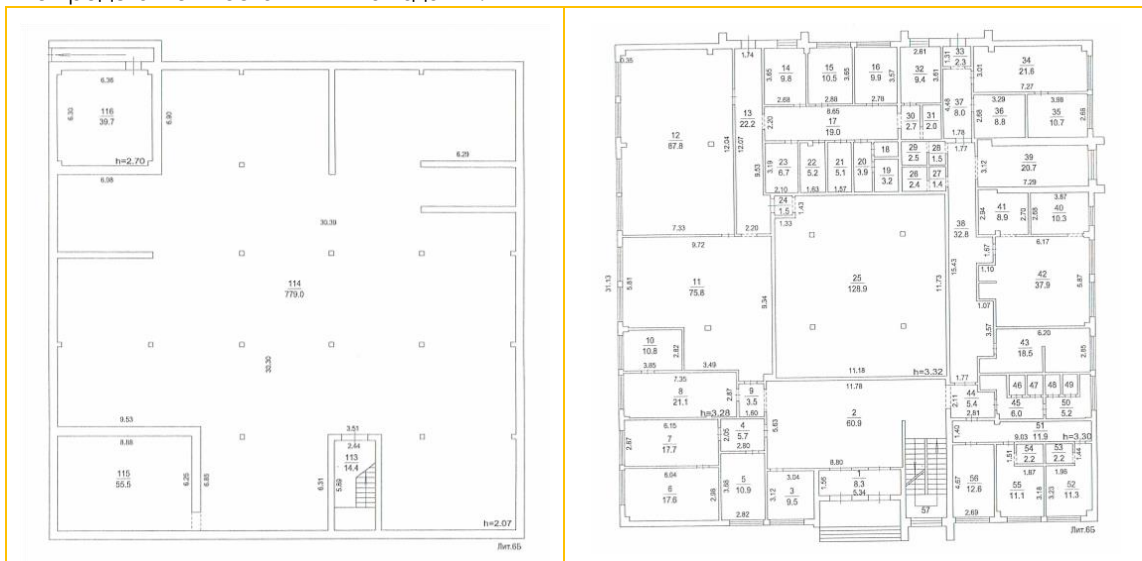


Рисунок 9. План подвала

Рисунок 10. План 1го этажа

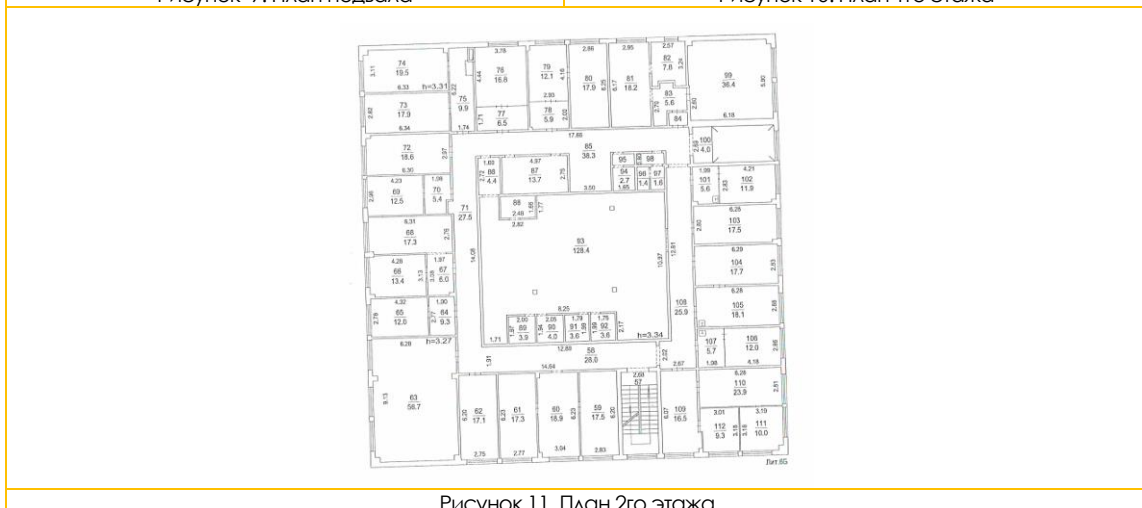


Рисунок 11. План 2го этажа



Ниже представлены результаты фотофиксации объекта оценки №13.



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Общий вид здания



Фото 3. Общий вид здания



Фото 4. Общий вид здания



Фото 5. Состояние помещений



Фото 6. Состояние помещений

Таблица 7.3.15. Описание конструктивных элементов объекта оценки № 13

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа
1	Фундамент	железобетонные блоки	трещины
2	Стены, перегородки	Из железобетонных панелей	трещины
3	Крыша	Мягкая рулонная совмещенная с перекрытием	Следы протечек
4	Полы	Цементные покрытые линолеумом	Трещины, выбоины
5	Проемы	оконные – двойные створные; дверные – филенчатые и щитовые	Частично отсутствуют, следы коррозии
6	Инженерные коммуникации	электроснабжение	-



**Выводы по результатам описания количественных и качественных характеристик объекта оценки №13**

- Здание на дату оценки находится в условно-удовлетворительном состоянии<sup>5</sup>;
- Объект оценки оснащен электроснабжением.

Таблица 7.3.16. Описание объектов оценки №14-16

Показатель	Объект оценки №14	Объект оценки №15	Объект оценки №16
Наименование объекта	Водонапорная башня	Площадка для емкостей	Площадка под навесом
Фото			
Конструктивные элементы		Полы – бетонные, металлические каркас, кровля - профнастил	бетонно-металлические конструкции
Общая площадь, кв.м	-	227,3	937,9
Высота, м	15 м	-	-
Объем бака, м3	до 25		
Текущее использование	не используется	не используется	не используется
Состояние	плохое	плохое	плохое

## 7.5 Позicionирование объектов оценки

Оценщик произвел описание объектов оценки. Логическим завершением является позиционирование объектов оценки.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Изучив технические, правоудостоверяющие и нормативные документы, а также изучив физические характеристики зданий путем визуального осмотра, Оценщик пришел к выводу, что объекты №№1-5 можно позиционировать на рынке как объект коммерческой недвижимости – производственно-складская площадка. Объекты оценки №№ 6-12, 14-16 не являются типичными объектами, характерными для производственно-складских площадок и являются специализированными. При определении сектора рынка, к которому относятся объекты оценки, были учтены следующие факты:

- Объекты №№2-5 представляют собой комплекс зданий складского, бытового назначения, расположенных на земельном участке;
- Объект недвижимости №1 представляет собой земельный участок, расположенный в границах зоны – «Зона размещения промышленных, коммунальных и складских объектов».
- Объекты оценки №№6-10, 14-16 представляют собой сооружения и объекты движимого имущества специального назначения.

Объекты оценки №№11-12 представляют собой объекты движимого имущества различного назначения.

Объект оценки №13 представляет собой нежилое двухэтажное здание кабинетной планировки. Таким образом, объект оценки №13 можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости как административное/офисное здание.

<sup>5</sup> Описание градации здания по состоянию приведено на стр. 24.



## 7.6 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Данные	Источник
Информация о Заказчике	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. в таблице ниже);</li> <li>▪ Результаты визуального осмотра;</li> <li>▪ Задание на оценку;</li> </ul>
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</b>	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №265184 от 24.08.2012 г.;</li> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №265187 от 24.08.2012 г.;</li> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №265181 от 24.08.2012 г.;</li> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №265186 от 24.08.2012 г.;</li> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №518563 от 25.10.2012 г.;</li> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №2651833 от 24.08.2012 г.;</li> <li>▪ Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 50-АДН №684251 от 24.12.2012 г.;</li> <li>▪ Выписка из ЕГРН от 27.07.2017 г.;</li> <li>▪ Технический паспорт на здание бытового корпуса по состоянию на 06.08.2012 г.;</li> <li>▪ Технический паспорт линейного объекта недвижимости (железнодорожный путь) по состоянию на 05.06.2009 г.;</li> <li>▪ Технический паспорт здания артскважины по состоянию на 04.03.2009 г.;</li> <li>▪ Технический паспорт здания гаража по состоянию на 04.03.2009 г.;</li> <li>▪ Технический паспорт линейного объекта недвижимости (разгрузочная рампа) по состоянию на 04.03.2009 г.;</li> <li>▪ Технический паспорт склада ГСМ по состоянию на 04.03.2009 г.;</li> <li>▪ Технический паспорт технического здания по состоянию на 04.03.2009 г.;</li> <li>▪ Справка о балансовой стоимости объектов на 01.07.2017 г.;</li> <li>▪ Письмо исх. №221 от 07.09.2017 г.;</li> <li>▪ Реестр договоров аренды.</li> </ul>
<b>Аналитическая информация</b>	
Макроэкономическая ситуация в России	Интернет сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a>
Анализ социально-экономического положения Московской области	Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области <a href="http://www.msko.gks.ru/">http://www.msko.gks.ru/</a>
Анализ рынка производственно-складской недвижимости, отдельно стоящих зданий Московской области	<a href="http://rg.ru">http://rg.ru</a> ; <a href="http://comestate.ru">http://comestate.ru</a> ; <a href="http://www.cre.ru">http://www.cre.ru</a>
Анализ рынка земельных участков Московской области	<a href="http://rg.ru">http://rg.ru</a> ; <a href="http://comestate.ru">http://comestate.ru</a> ; <a href="https://www.im.ru/">https://www.im.ru/</a> ; <a href="http://blackwood.ru">http://blackwood.ru</a>
Анализ российского рынка специального оборудования	<a href="http://www.indexbox.ru">http://www.indexbox.ru</a>
<b>Рыночная информация</b>	
Рыночная информация	<a href="http://zdanie.info">http://zdanie.info</a> ; <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> ; <a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a> ; <a href="http://bazametrov.ru">http://bazametrov.ru</a>

## 7.7 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.



## Глава 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

Согласно п. 10 ч. V ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Приведенное в разделе 7.5 данного Отчета позиционирование оцениваемого имущества определило использование объектов №№1-5 в качестве производственно-складской площадки. Таким образом, анализируемые объекты недвижимости относятся к сегменту производственно-складской недвижимости Московской области. Так как в данном случае производится расчет в том числе и земельного участка, то также приводится обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Московской области. Объект оценки №13 относится к сегменту административной/офисной коммерческой недвижимости.

Согласно п. 10 ФСО № 10, для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Объекты движимого имущества, включенные в состав объектов оценки относятся к сегменту - строительное оборудование (производство бетона).

### 8.1 Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием сообщений Министерства экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/>).

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.

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016	2015	2014
<b>Грузооборот транспорта</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,5	7,0	7,6	8,1	6,6	1,8	0,2	-0,1
<b>Погрузки грузов на ж/д транспорте</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,3	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7	-1,0	-0,8
<b>Промышленное производство</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	<b>2,0</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>	<b>5,6</b>	<b>2,3</b>	<b>0,1</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>2,4</b>
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	-	-	-	-
<b>Добыча полезных ископаемых</b>									
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	-	-	-	-
<b>Обрабатывающие производства</b>									
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	-	-	-	-
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>									
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	-	-	-	-
<b>Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов</b>									
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	-	-	-	-

Рисунок 12. Динамика основных макроэкономических показателей за 2 кв. 2017 г.

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).

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 п.).

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).

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).

Металлургический 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

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. 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 Картинах экономики за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. 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.

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.

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).

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.

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.

#### **Выводы:**

- 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.

## **8.2 Краткая характеристика региона местонахождения объектов оценки**

Представленные ниже краткие характеристики составлены с использованием данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области (<http://www.msko.gks.ru/>).

Таблица 8.2.1. **Основные показатели социально-экономического положения Московской области в январе – июне 2017 г.**

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства <sup>6,2</sup>		
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	108,4	x
январь-июнь 2017 года в % к январю-июню 2016 года	111,3	x
Оборот организаций, миллионов рублей	4 030 755,0	109,8 <sup>3</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: <sup>1</sup>		
добыча полезных ископаемых	5017,6	131,5 <sup>3</sup>
обрабатывающие производства	983576,8	107,4 <sup>3</sup>

<sup>6</sup> Начиная с итогов за январь 2017 г., официальная статистическая информация разрабатывается на основе внедряемых в статистическую практику новых версий Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) и Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2)

<sup>2</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>3</sup> Темп роста в фактических ценах

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	138918,1	114,4 <sup>3</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	26550,7	113,9 <sup>3</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	152,6	108,2
молоко	316,2	99,2
яйца, миллионов штук	73,9	76,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	101,0	x
июнь 2017 года в % к июню 2016 года	104,6	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за май 2017 года, рублей	46479,5	108,4
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	102,9	x
январь–май 2017 года	44476,8	107,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2017 года, рублей	52202,7	109,1
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	103,3	x
январь–май 2017 года	49593,8	108,1

В январе-июне 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 40472 новые квартиры общей площадью 2949,6 тысячи квадратных метров, что на 0,7 процента меньше, чем в январе-июне 2016 года. В сельской местности введено 1066,8 тысячи квадратных метров жилья, что составило 36,2 процента от общего ввода. За январь-июнь 2017 года населением, за счет собственных и заемных средств, введено в действие 1219,2 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 41,3 процента.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие за январь-июнь 2017 года зданий 98,5 процента составляют здания жилого назначения.

В январе-июне 2017 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 119,1 миллиарда рублей, что на 6,7 процента ниже уровня января-июня 2016 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 53,3 миллиарда рублей, что на 12,1 процента ниже уровня января-июня 2016 года.

Оборот розничной торговли в июне 2017 года составил 177,7 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,3 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2017 года – 998,5 миллиарда рублей, и 103,5 процента. В январе-июне 2017 года оборот розничной торговли на 97,8 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 2,2 процента. В январе-июне 2017 года оборот розничной торговли на 97,8 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 2,2 процента.

В январе-июне 2017 года населению области оказано платных услуг на 231,7 миллиарда рублей, что составило 101,5 процента к соответствующему периоду 2016 года. В структуре бытовых услуг 76 процентов приходилось на долю двух видов услуг: по ремонту и строительству жилья и других построек; по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в июне 2017 года составил 101 процент. Индекс потребительских цен на продовольственные товары, в июне 2017 года по сравнению с маем увеличился на 0,6 процентных пункта и составил 101,7 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,1 процента. Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2017 года по сравнению с маем увеличился на 0,1 процентных пункта и составил 100,6 процента. В июне 2017 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно мая 2017 года составил 100,2 процента, декабря 2016 года - 98,4 процента, июня 2016 года – 99 процентов.

В январе-мае 2017 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 163969,5 миллиона рублей (2299 организаций получили прибыль в размере 213590,8 миллиона рублей и 818 организаций имели убыток на сумму 49621,3 миллиона рублей).

На конец мая 2017 года суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 4706661,5 миллиона рублей, из нее просроченная – 85714,4 миллиона рублей, или 1,8 процента от общей суммы задолженности (на конец мая 2016 года – 1,7 процента, на конец апреля 2017 года – 1,6 процента). Кредиторская задолженность на конец мая 2017 года составила 2677457,7 миллиона рублей, из нее просроченная – 81497,2 миллиона рублей, или 3,0 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2016 года – 2,8 процента, на конец апреля 2017 года – 2,7 процента).

В мае 2017 года по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 305147,5 миллиона рублей, денежные расходы населения – 267592,1 миллиона рублей. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 37555,4 миллиона рублей.

В мае 2017 года в расчете на душу населения денежные доходы составили 41105,8 рубля, расходы – 36046,8 рубля. По сравнению с маем 2016 года среднедушевые номинальные денежные доходы увеличилась на 9,4 процента, расходы – на 6,9 процента. За январь-май 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые номинальные денежные доходы уменьшились на 0,6 процента, расходы – на 2,2 процента.

Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в мае 2017 года увеличились по сравнению с маем 2016 года на 5,1 процента, расходы увеличились – на 5,8 процента. За январь-май 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые реальные денежные доходы уменьшились на 5 процентов, расходы увеличились на 2,7 процента.

Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в мае 2017 года по сравнению с маем 2016 года увеличились на 4,8 процента. За январь-май 2017 года по сравнению с январем-маем 2016 года уменьшились на 5,3 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2017 года составила 46479,5 рубля и увеличилась по сравнению с маем 2016 года на 8,4 процента, по сравнению с апрелем 2017 года – на 2,9 процента.

#### **Выводы:**

- В январе-июне 2017 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 119,1 миллиарда рублей, что на 6,7 процента ниже уровня января-июня 2016 года.
- Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в июне 2017 года составил 101 процент.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2017 года составила 46479,5 рубля и увеличилась по сравнению с маем 2016 года на 8,4 процента, по сравнению с апрелем 2017 года – на 2,9 процента.

### **8.3 Обзор рынка земельных участков Московской области**

Источники информации: <http://rrg.ru>, <http://comestate.ru>, <https://www.irm.ru/>, <http://blackwood.ru>

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 15, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

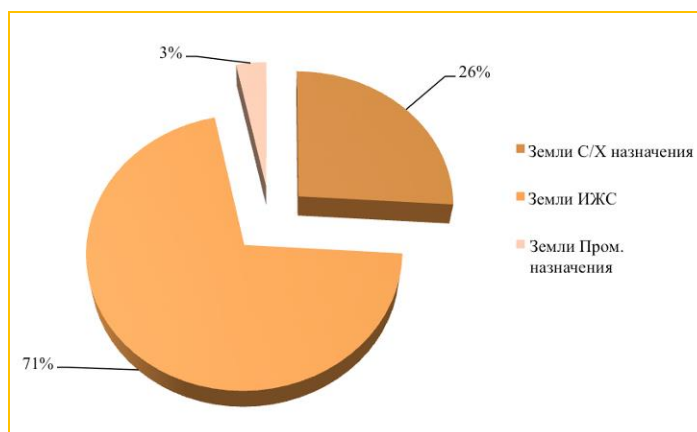


Рисунок 13. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

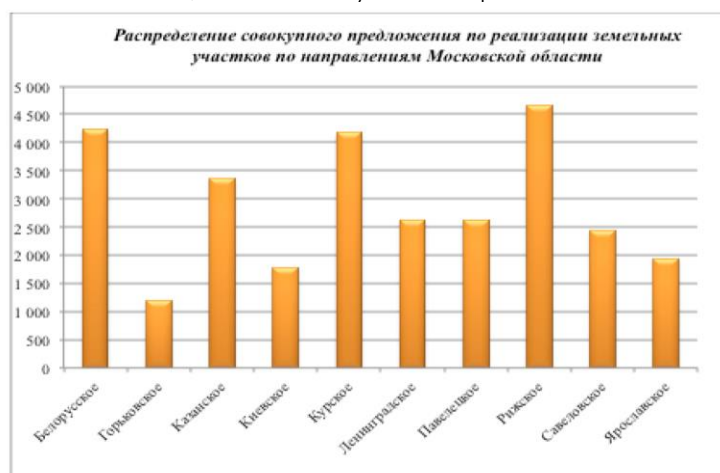


Рисунок 14. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.





В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли промышленного назначения в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	958 265	315 025	185 392
5	Курское	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	910 316	328 139	67 127
9	Савеловское	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	642 289	190 038	56 846

Рисунок 15. Средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли промышленного назначения в рублях, в зависимости от удаления от МКАД

Как видно из Рисунка 17 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа на Рисунке 18, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от удаленности от МКАД.

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	23 579	52 632	51 653
		max	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	131 579	10 891	20 455
		max	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	350 000	65 306	160 000
		max	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	13 965	18 784	2 400
		max	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	25 463	11 000	4 987
		max	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	110 000	21 127	8 140
		max	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	165 217	30 303	17 678
		max	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	380 000	61 798	25 926
		max	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	92 357	62 500	30 000
		max	2 063 600	906 250	90 000

Рисунок 16. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от удаленности от МКАД.



Максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Стоимость 1 сотки земли промышленного назначения на Горьковском направлении на удалении от 15 до 50 км от МКАД находится в диапазоне 52 632 – 825 688 руб. за сотку. Данные значения подтверждаются результатами проведенного Оценщиком анализа предложений земельных участков и представлены ниже.

Таблица 8.3.1. **Предложение участков промышленного назначения на вторичном рынке**

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость руб./кв.м	Источник
1	Московская обл., Фрязино городской округ, Фрязино, Окружной проезд	17 000	35 000 000	2 059	<a href="https://fryazino.cian.ru/sale/suburban/148793000/">https://fryazino.cian.ru/sale/suburban/148793000/</a>
2	Московская обл., Раменский район, Вялковское с/пос, д. Полушкино	8 000	15 000 000	1 875	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/9946247/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/9946247/</a>
3	Московская обл., Ногинский район, Старая Купавна, ул. Кирова, 23	19 000	32 000 000	1 684	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/30936757/">https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/30936757/</a>
4	Московская обл., Ивanteevka городской округ, Ивanteevka, Станционный проезд	10 000	35 000 000	3 500	<a href="https://ivanteyevka.cian.ru/sale/suburban/162199000/">https://ivanteyevka.cian.ru/sale/suburban/162199000/</a>
5	Московская обл., Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Акрихиновское шоссе	15 000	52 500 000	3 500	<a href="https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zemelnye_uchastki/uchastok_1_5_ga_promnaznacheniya_879641443">https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zemelnye_uchastki/uchastok_1_5_ga_promnaznacheniya_879641443</a>
6	Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск, ш. Горьковское	20 000	37 500 000	1 875	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157091840/">https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157091840/</a>
7	Московская обл., Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, Новослободская ул., 7	600	3 450 000	5 750	<a href="https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/suburban/161221811/">https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/suburban/161221811/</a>
8	Московская обл., Ногинский район, д. Колонтаево	5 700	3 000 000	526	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157092387/">https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157092387/</a>
9	Московская обл., Ногинский район, Старая Купавна, ул. Придорожная	5 350	14 445 000	2 700	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/160502251/">https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/160502251/</a>
10	Московская обл., Ногинский район, Ногинск г. п. Ногинск, ш. Горьковское	20 000	37 500 000	1 875	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157091840/">https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/157091840/</a>
11	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Чудинки	100 000	180 000 000	1 800	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/152953207/">https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/152953207/</a>
12	Московская область, Щелковский район, д. Никифорово	69200	62 000 000	896	<a href="https://shcholkovo.cian.ru/sale/suburban/156688538/">https://shcholkovo.cian.ru/sale/suburban/156688538/</a>
13	Московская область, Щелковский район, д. Никифорово	69 000	45 000 000	652	<a href="https://shcholkovo.cian.ru/sale/suburban/162257735/">https://shcholkovo.cian.ru/sale/suburban/162257735/</a>

Согласно мониторингу рынка, проведенному Оценщиком, диапазон цен предложений земельных участков промышленного назначения в Московской области на Горьковском направлении на расстоянии от 15 до 50 км от МКАД составляет 526 – 5 750 руб./кв. м.

На рынке также представлены объекты по аренде земельных участков, предназначенных для открытого хранения материалов и автотранспорта.

Таблица 8.3.2. **Предложение аренды свободных земельных участков**

№п /п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС	Источник информации
1	Московская область, Балашихинский район, Балашиха, район Новский, Северный мкр, 57	10 000	1 200	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/suburban/148384185/">https://balashikha.cian.ru/rent/suburban/148384185/</a>
2	Московская обл., Ногинский район, Электроугли, Железнодорожная ул., 3А	10 000	600	<a href="https://elektrougli.cian.ru/rent/suburban/154685855/">https://elektrougli.cian.ru/rent/suburban/154685855/</a>
3	Московская обл., Балашихинский район, Балашиха, д. Пуршево	11 389	600	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/suburban/158075228/">https://balashikha.cian.ru/rent/suburban/158075228/</a>
4	Московская область, Щелковский район,	10 000	600	<a href="https://shcholkovo.cian.ru/rent/subu">https://shcholkovo.cian.ru/rent/subu</a>



№п /п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС	Источник информации
	Щелково, Заречная ул., 141			<a href="http://rban/148669725/">rban/148669725/</a>
5	Московская область, Балашиха, балашиха покровский проезд 1	10 000	1 400	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._prom_naznacheniya_820025445">https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._prom_naznacheniya_820025445</a>

Арендная ставка на земельные участки промышленного назначения в Московской области на Горьковском направлении на расстоянии от 15 до 50 км от МКАД находится в диапазоне 600-1 400 руб./кв.м в год с НДС. Арендная ставка за площадку под открытое хранение варьируется в зависимости от характеристик площадки: наибольшие ставки устанавливаются на асфальтированные площадки, имеющей ж/д подъезд. Минимальная ставка аренды предлагается за объекты не благоустроенные с грунтовым покрытием и не имеющие ж/д подъезд.

Следует отметить, что в результате процесса торга между продавцом и покупателем, представленные в открытых источниках цены предложений, как правило, превышают цены сделки на величину «скидки на торг».

#### «Скидка на торг»

Ввиду отсутствия данных по реальным сделкам, следует ограничиваться информацией, по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка – «скидка на торг». Данная скидка при продаже земельных участков в Московской области находится в диапазоне от 5 до 20%.

#### Ценообразующие факторы

- **Местоположение.** Наибольшее значение для земель промышленного назначения имеет удаленность от МКАД, расположение относительно направления.
- **Площадь.** Как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»).
- **Инженерно-техническое обеспечение.** Наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую отсутствует возможность подключить объект к сетям.

#### Выводы:

- Стоимость 1 сотки земли промышленного назначения на Горьковском направлении на удалении от 15 до 50 км от МКАД находится в диапазоне 52 632 – 825 688 руб. за сотку.
- Арендная ставка на земельные участки промышленного назначения в Московской области на Горьковском направлении на расстоянии от 15 до 50 км от МКАД находится в диапазоне 600-1 400 руб./кв.м в год с НДС.
- Для земельных участков промышленного назначения диапазон скидки на торг составляет 5 - 20%.

## 8.4 Обзор рынка производственно-складской недвижимости Московской области

В I квартале 2017 года девелоперская активность приобрела затухающий характер. Девелоперы и собственники в основном решают задачи наполнения действующих объектов и уделяют ограниченное внимание новым проектам.

Спрос пока находится на одном из самых низких среднеквартальных уровней за последние 3 года (превышает только показатель II квартала 2016 года). Однако наблюдаемый спад может быть связан с повышенной активностью арендаторов во втором полугодии 2016, и до конца года эксперты S.A. Ricci ожидают увидеть восстановление спроса.

В I квартале 2017 года можно было наблюдать снижение средней сделки до 7 000 кв.м (12 000 кв.м по итогам 2016 года) и перераспределение спроса от крупных лотов (более 10 000 кв.м) в пользу средних – от 5 000 до 10 000 кв.м. Доля последних увеличилась в I квартале 2017 года до 40% (только

30% по итогам 2016). Доля сделок с лотами крупнее 10 000 кв.м снизилась до 24% по итогам отчетного периода (31% в 2016 году).

### Инвестиции в складскую недвижимость Москвы и МО

В I квартале 2017 года была реализована одна, но крупнейшая в истории складского рынка инвестиционная сделка: британская компания Raven Russia покупает у скандинавского фонда NHC все его активы в Петербурге. Данная сделка оценивается в сумму 8 млрд рублей. Общая площадь приобретения составила порядка 100 000 кв.м. Кроме того, на данный момент, ведутся активные переговоры между финансовой группой «Сафмар» и Инвестиционной компанией А1 о покупке складского комплекса РНК-Чехов. За счет такой сделки компания может увеличить свой логистический портфель на 40 000 кв.м. Стоимость инвестиционной сделки может составить 1 млрд рублей. Стоит напомнить, что в аналогичном периоде 2016 года общий объем инвестиций в сегменте складской недвижимости составил порядка \$100 млн. Для сравнения, рекордный объем инвестиций в складской сегмент был в I квартале 2013 года (порядка \$4,4 млрд).

### Предложение на складском рынке Московского региона

В I квартале 2017 года в эксплуатацию было введено порядка 110 000 кв.м складских площадей, что более чем в 3 раза превышает аналогичный показатель I квартала 2016 года (30 000 кв.м), однако меньше в 2 раза показателей I квартала 2015 (235 000 кв.м). Один из крупнейших складских комплексов общей площадью 56 000 кв.м был введен в г. Клин (Московская область). Однако значительная часть новых складских площадей вводится в соответствии с заключенными в 2016 году сделками. Спекулятивное предложение находится на минимальном уровне.

Таким образом, на конец I квартала 2017 года совокупный объем качественных складских площадей класса «А» и «В» составил 11,5 млн кв.м.

Структура общего предложения за I квартал не изменилась, 79% или 9,1 млн кв.м относятся к классу «А» и 21% (2,4 млн кв.м) к классу «В».

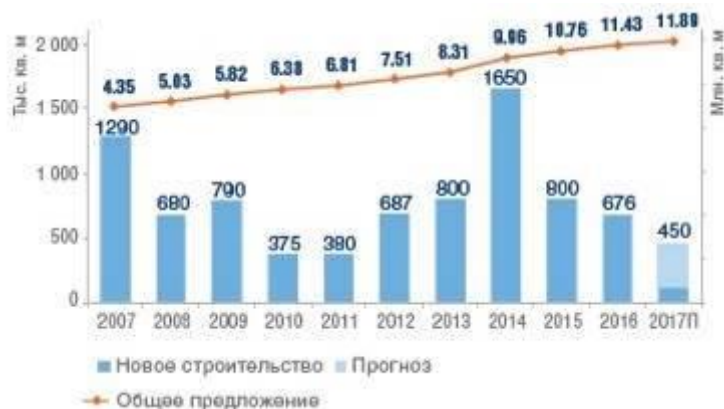


Рисунок 17. Динамика прироста нового предложения складских площадей за 10 лет

В 2017 году южное направление останется востребованным для девелоперов – порядка 52% от общего объема, что в абсолютном выражении составит 156 000 кв.м. В частности, Киевское шоссе. На данном направлении планируется ввести в эксплуатацию порядка 119 000 кв.м складских площадей (40%). Один из самых крупных складских комплексов – «Внуково II» (4 блока) общей площадью около 50 000 кв.м.

Помимо Юга Московского региона, в структуре нового предложения выделяется также Север (Ленинградское шоссе). По данному направлению планируется реализовать 104 000 кв.м, что составляет 35% от общего объема – Логопарк «Север 2» (II очередь), три блока общей площадью 50 000 кв.м.

Специалисты S.A. Ricci предполагают, что до конца года планируется к вводу порядка 450-500 тысяч кв.м складских площадей. Намеченная еще в 2016 году тенденция строительства складских комплексов формата «built-to-suit» будет продолжаться. В III квартале планируется ввести в эксплуатацию 35 000 кв.м в РНК-Бекасово для компании BMW. Самым активным по вводу в эксплуатацию станет III квартал. Девелоперы планируют реализовать порядка 138 000 кв.м качественных складских площадей класса «А».

Ввиду низкого объема предложений по нововведенным производственно-складским площадкам, пользуются спросом производственно-складские площадки класса «С». Для таких объектов не характерна современная внутренняя инфраструктура, однако наличие сформированных



транспортных узлов и потоков привлекает инвесторов.

### Спрос на склады в Москве и Подмосковье

В I квартале 2017 году общий объем новых сделок составил порядка 182 000 кв.м. Данный показатель меньше аналогичного периода 2016 года на 53% (386 000 кв.м) и находится на минимальном уровне за последние 5 лет. Только в I квартале 2011 года спрос был ниже. Стоит отметить, что в I квартале 2017 года не было ни одного договора пересогласования.

В I квартале 2017 аренда преобладала над продажей. Всего было арендовано порядка 94%, что в абсолютном выражении составляет 172 000 кв.м. В то время как продажи составили немногим более 5% от общего объема реализованных сделок.

Компании российских арендаторов стали самыми активными. Их доля составила 69% в общем объеме поглощения, что в абсолютном выражении составило 125 000 кв.м.

Из них в классе «А» было арендовано и куплено порядка 117 000 кв.м, а в классе «В» – 8 000 кв.м.

Доля иностранных компаний составила 31% от общего объема (56 000 кв.м). Класс «А» был востребован у иностранных компаний: на его долю пришлось 96% площадей, что составляет 51 000 кв.м в абсолютном выражении.

Изменение структуры распределения поглощения по типу и по классу заключаемых сделок

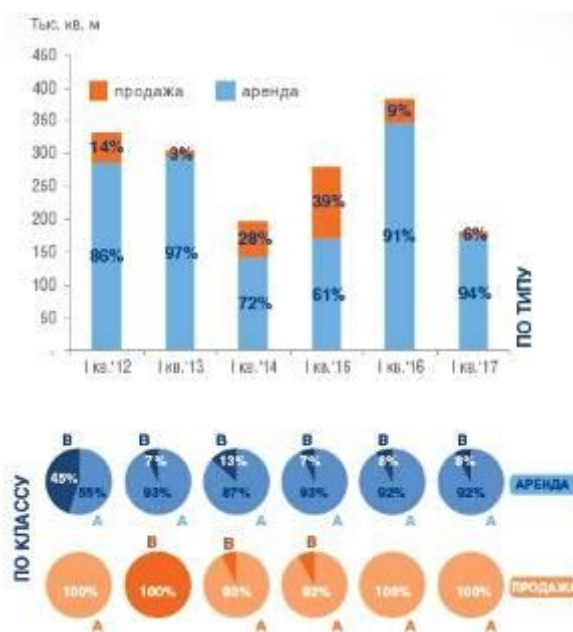


Рисунок 18. Изменение структуры распределения поглощения по типу и по классу заключаемых сделок

В I квартале 2017 года средний размер сделки составил порядка 7 000 кв.м, что меньше показателя аналогичного периода на 46% (15 000 кв.м). Усредненный размер сделки 2016 года также был выше – 11 000 кв.м.

Сейчас самыми востребованными являются складские блоки размером от 5 000 кв.м до 10 000 кв.м. Доля таких блоков составила порядка 40% в общем количестве сделок. Прирост произошел за счет более крупных лотов – только 24% сделок были совершены с помещениями крупнее 10 000 кв.м. Напомним, по итогам 2016 года на долю сделок с площадью 5-10 тысяч кв.м приходилось 30%, крупнее 10 000 кв.м – 36%.

В I квартале 2017 года структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей продолжила меняться. Доля операторов розничной торговли продолжила снижаться и составила 24% (27% по итогам 2016 года) – 43 000 кв.м. Доля дистрибьюторов осталась на прежнем уровне – 32% (57 000 кв.м). На 3 п.п выросла доля логистических операторов и составила 20%. Значительный рост продемонстрировали компании производственной сферы, чья доля составила 25% (44 000 кв.м). Напомним, в 2015 и 2016 годах их доля составляла 7% и 12%, соответственно.

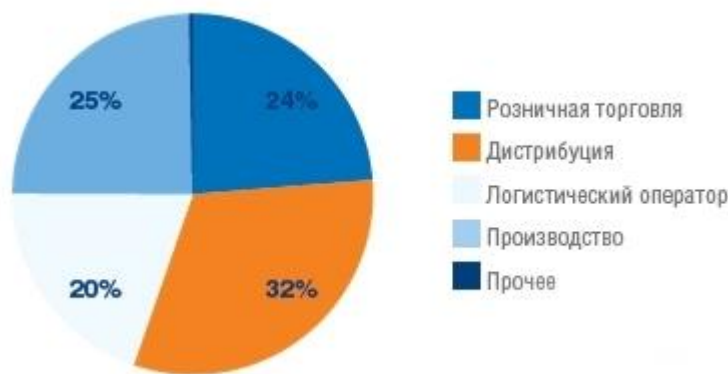


Рисунок 19. Структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей

Рассматривая структуру спроса по удаленности от МКАД, самым востребованным является диапазон от 5-10 км. Порядка 42 000 кв.м складских помещений было куплено и арендовано на указанной удаленности от МКАД.

Южное и северное направления остаются самыми привлекательными для арендаторов. На долю юга пришлось порядка 29% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 51 000 кв.м. В северном направлении было арендовано 27% от общего объема (48 000 кв.м).

На Севере и Юго-востоке Московского региона были поглощены почти равные объемы площадей. При этом по северному направлению интерес арендаторов был сосредоточен на территориях, прилегающих к Московскому малому кольцу («Логопарк Север-2»), а по юго-восточному направлению – тяготел к МКАД (57% площадей поглощено в объектах с удаленностью до 10 км от МКАД).

Симферопольское, Новорязанское и Дмитровское шоссе были востребованными в I квартале 2017 года. В складских комплексах, расположенных вдоль Симферопольского шоссе, было реализовано порядка 34 000 кв.м (19% от общего объема). Арендаторы рассматривали Новорязанское шоссе – 25 000 кв.м (14% от общего объема). Одна из самых крупных сделок (осуществлена с участием S.A. Ricci) – компания «Все инструменты» арендовала порядка 20 000 кв.м в СК «Белая дача» (Hines). Доля сделок на Дмитровском шоссе составила 12%, что в абсолютном выражении составляет порядка 21 000 кв.м.

Большую долю предложения на рынке занимают низкокласные объекты производственно-складской недвижимости. Далее представлена выборка предложений по Горьковскому направлению.

Таблица 8.4.1 Предложение продажи производственно-складских площадок на Горьковском направлении

№п/п	Местоположение	Общая площадь ЗУ, кв.м	Общая площадь улучшений, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв.м улучшений	Источник информации
1	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, ул. Горького	20 000	2 283	34 500 000	15 112	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/158074662/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/158074662/</a>
2	Московская область, Щелковский район, Щелково, ул. Беяева, 54	16 000	2 431	37 000 000	15 223	<a href="https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/154063344/">https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/154063344/</a>
3	Московская область, Раменский район, Новохаритоновское с/пос, с. Новохаритоново	10 000	1 260	24 000 000	19 048	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/150684975/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/150684975/</a>
4	Московская область, Щелковский район, Монино пгт, туп. Фруктовый	10 000	2 400	79 000 000	32 917	<a href="https://shchyolkovo.cian.ru/sale/suburban/151457935/">https://shchyolkovo.cian.ru/sale/suburban/151457935/</a>
5	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Красная ул., 8А	4 000	1 800	60 000 000	33 333	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/160907213/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/160907213/</a>
6	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Саввино мкр, ул. Промышленная, 35	9 300	2 856	78 000 000	27 311	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/156716063/">https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/156716063/</a>



№п/п	Местоположение	Общая площадь ЗУ, кв.м	Общая площадь улучшений, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв.м улучшений	Источник информации
7	Московская обл., Электросталь, ул. Журавлева, 12	31 000	1 315.9	21 000 000	15 916	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/155828094/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/155828094/</a>
8	Московская обл., Электросталь, ул. Карла Маркса, 4	2 132	1 365	19 000 000	13 920	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/162015024/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/162015024/</a>

При продаже производственно-складских площадок с офисной частью на Горьковском направлении стоимость предложений варьируется в диапазоне 13 920 – 33 000 руб./кв.м с учетом НДС.

### Вакантность на складском рынке Московского региона

Уровень вакантных площадей на конец I квартала 2017 года снизился незначительно (на 0,1 п.п.) и составил 8,9%. Сейчас на рынке складской недвижимости достаточно много хороших качественных площадей (порядка 1 млн кв. м). Арендодатели предлагают выгодные условия аренды, в том числе: гибкая политика в отношении ставки аренды и различные программы лояльности (приобретение стеллажного оборудования для арендатора, например), качественные складские помещения с развитой инфраструктурой. Для объектов производственно-складского назначения класса С уровень вакантных площадей может достигать до 15-20%.

### Динамика уровня вакантных площадей

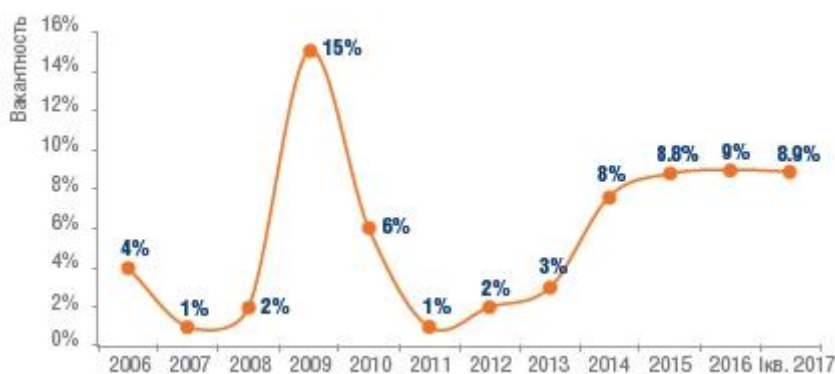


Рисунок 20. Динамика уровня вакантных площадей

Эксперты S.A. Ricci прогнозируют, что в течение 2017 года будет происходить постепенное снижение уровня вакантной ставки. Тенденция превышения спроса над предложением – арендаторы и покупатели стремятся решить свои стратегические задачи на «низком» рынке, в то время как девелоперы затормозили развитие новых проектов. При сохранении данной тенденции уровень вакантных площадей может сократиться еще на 0,2-0,4% по итогам года.

### Ставки аренды складов в столичном регионе

Укрепление национальной валюты, которое является устойчивым трендом в преддверии выборов Президента РФ 2018, приводит к номинальному росту арендной ставки в валютном исчислении, что вместе с тем делает складские проекты более интересными с точки зрения инвестирования.

Операционные расходы для производственно-складских площадок класса «С» и «D» примерно варьируются от 17 до 26%.

Таблица 8.4.2. Предложение аренды производственно-складских помещений класса «С» на Горьковском направлении

№п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС	Источник информации
1	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Большая Московская, 3с1	588.6	3 180	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/rent/commercial/156422978/">https://staraya-kupavna.cian.ru/rent/commercial/156422978/</a>
2	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Дорожная, 12Кс1	900	2 280	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/rent/commercial/154241272/">https://staraya-kupavna.cian.ru/rent/commercial/154241272/</a>
3	Московская область, Ногинский район, Обухово городское поселение	2000 – 10 000	3 500	<a href="https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/162032134/">https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/162032134/</a>



№п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС	Источник информации
4	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, ул. Кирова, 7	488	4 919	<a href="https://losino-petrovskiy.cian.ru/rent/commercial/158372483/">https://losino-petrovskiy.cian.ru/rent/commercial/158372483/</a>
5	Московская область, Ногинский район, Обухово городское поселение, Обухово рп, ул. Карьер	100 -1 000	2 000	<a href="https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/155316311/">https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/155316311/</a>
6	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, район Заря, Заря мкр, ул. Советская	200 -900	4 320	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/158923982/">https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/158923982/</a>
7	Московская область, Электросталь, Рабочая ул., 35А	160 - 34 033	768	<a href="https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/161327778/">https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/161327778/</a>

Арендная ставка на объекты производственно-складской недвижимости класса «С» находится в диапазоне 768 – 4 919 руб./кв.м в год с НДС.

#### Ценообразующие факторы

При продаже производственно-складской площадки к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение. К характеристикам местоположения производственно-складской площадки относят удаленность от МКАД, направление;
- коэффициент застройки (коэффициент застройки характеризует долю свободного земельного участка, чем ниже коэффициент, тем больше эта доля, а, следовательно, объект в целом должен стоить дороже. Стоимость объектов максимальна при коэффициенте застройки менее 0,75);
- общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- состояние здание (отличное, нормальное, удовлетворительное);
- инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- Наличие железнодорожной ветки.

#### Выводы:

- Спрос находится на одном из самых низких среднеквартальных уровней за последние 3 года (превышает только показатель II квартала 2016 года).
- При продаже производственно-складских площадок с офисной частью на Горьковском направлении стоимость предложений варьируется в диапазоне 13 920 – 33 000 руб./кв.м с учетом НДС.
- Арендная ставка на объекты производственно-складской недвижимости класса «С» находится в диапазоне 768 – 4 919 руб./кв.м в год с НДС.
- Операционные расходы для производственно-складских площадок класса «С» и «D» примерно варьируются от 17 до 26%.

## 8.5 Обзор рынка отдельно-стоящих зданий административного назначения Московского региона

Несмотря на высокую степень готовности ряда крупных объектов, темпы ввода в эксплуатацию по-прежнему остаются низкими.

Во II квартале новые здания в эксплуатацию не вводились, вследствие чего объем ввода за I полугодие оказался рекордно низким более чем за десятилетний период и представлен лишь объектами I квартала 2017 года.

В случае дальнейшей задержки выдачи документации анонсированных к вводу объектов годовой объем ввода в 2017 году может оказаться ниже ожидаемого.



С начала года спрос на аренду и покупку офисов сохранял прошлогоднюю динамику. Во II квартале объем сделок составил 128 000 кв.м офисных площадей.

На протяжении последних полутора лет наблюдается тенденция роста доли класса «В+» в общем объеме сделок. Так, в I полугодии 2017 года в классе «В+» было закрыто 36% от общего объема сделок, тогда как в I полугодии 2016 года их доля составила 25%. Наиболее активными арендаторами оказались компании сферы профессиональных услуг, которые сформировали 17% от спроса.

Существующий дефицит качественного и недорогого предложения на продажу сдерживает рост доли таких сделок в общем объеме спроса.

Ниже в таблице представлены цены предложений продажи зданий административного назначения класса «С» с земельным участком на Горьковском направлении.

Таблица 8.5.1. **Предложения продажи зданий административного назначения класса «С» с земельным участком на Горьковском направлении**

№п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв.м с НДС	Источник информации
1	Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск, ул. Климова	2 600	25 000	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/156219251/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/156219251/</a>
2	Московская область, Железнодорожный, Автозаводская улица, 48А	2 565	15 595	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2565_m_1216649094">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2565_m_1216649094</a>
3	Московская область, Ногинск, Электроугли, Заводская улица	1 200	19 167	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1200_m_531004172">https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1200_m_531004172</a>
4	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Кирова, 23	9 579	57 840	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/153832495/">https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/153832495/</a>
5	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, Советская ул., 1А	7 985	12 524	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/8219344/">https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/8219344/</a>
6	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, Почтовый пер., 6	3 500	42 858	<a href="https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/1303059/">https://losino-petrovskiy.cian.ru/sale/commercial/1303059/</a>
7	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, просп. Ленина, 29	2 700	31 481	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/163237704/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/163237704/</a>

Таким образом, стоимость зданий класса «С» с земельным участком на Горьковской направлении находится в диапазоне 12 524-57 840 руб./кв.м улучшения.

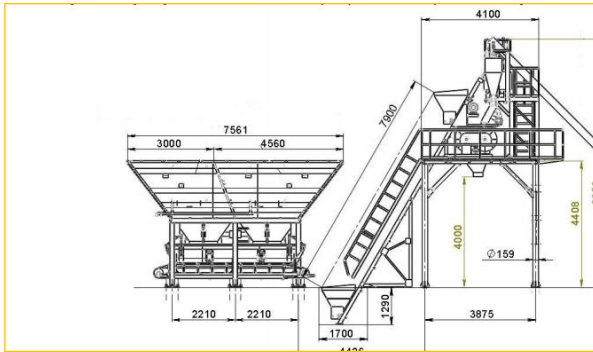
#### Ценообразующие факторы

При продаже зданий административного назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение. К характеристикам местоположения относят удаленность от МКАД, направление;
- общая площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- состояние здания (отличное, нормальное, удовлетворительное);
- инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);

## 8.6 Обзор российского рынка строительного оборудования (производство бетона)

В целом, на российском рынке представлено около 20 крупных и до 40 мелких торговых марок бетонных заводов. Рынок характеризуется сильной конкурентной средой. Отмечается рост компетентности и осведомленности покупателей. Основными странами-экспортерами БСУ являются: в высоком ценовом сегменте – Германия и Финляндия, в низком ценовом сегменте – Китай и Украина. Стоимость бетоносмесительных установок варьируется в диапазоне от 700 000



руб. до 50 000 000 руб. в зависимости от характеристик. Основным показателем является производительность, м<sup>3</sup>/час.

На рисунке представлена бетоносмесительная установка Лука СБМ 30

**Характер, количество, технические характеристики Лука СБМ 30**

- производительность 30 м<sup>3</sup>/час. по готовому бетону (при непрерывном режиме работы, при рецептах с 3 компонентами заполнителя, 1 компонентом связующего и расчетной его

массе 350 кг на 1 м<sup>3</sup>бетона, при нормальной текучести, 5% влажности песка, соотношении вода/цемент равным 0,5, при 30 секундном перемешивании с момента загрузки всех компонентов и положительной температуре

Состав бетоносмесительной установки:

- Блок бетоносмесителя в том числе: Двухвалковый смеситель NCM 800/500
- Скип + лебедка подъема скипа
- Дозатор цемента
- Дозатор для хим. добавок 30л.
- Дозатор воды
- Устройство сжатого воздуха
- Каркас, вспомогательные конструкции
- Электронная система взвешивания
- Шкаф управления
- Система управления Компьютерная система
- Дозирующий комплекс инертных заполнителей ДК 2х17,5 Лука

Одним из основных составных частей БСУ является силос для цемента. Стоимость силосов напрямую зависит от объема, м<sup>3</sup> (вместимости, т) и находится в диапазоне от 50 000 руб. до 2 500 000 руб. на первичном рынке. На вторичном рынке стоимость силосов также зависит от их состояния и находится в диапазоне от 10 000 руб. до 1 000 000 руб.

## Глава 9. СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ НА РЫНКЕ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объектов, т.е. время, которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

**Эластичность спроса на данный вид имущества.** При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении аналогичных объектов на рынке относительно небольшое снижение цены может привести к увеличению количества желающих приобрести данный объект. Спрос на оцениваемые объекты – эластичен.

**Состояние имущества.** Объект в отличном состоянии обычно пользуется большим спросом среди потенциальных покупателей, так как не требует дополнительных инвестиций и может эксплуатироваться сразу же после совершения сделки. Состояние оцениваемого имущества – удовлетворительное, состояние объекта оценки №13 – условно-удовлетворительное.

**Соответствие современным технологиям.** Рассматривая объекты недвижимости, можно выделить используемые технологии строительства, материалы. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на недвижимость, построенную в соответствии с устаревшими технологиями. Объект оценки вполне соответствует современным технологиям.

**Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Площади объектов находятся на высшей границе диапазона типичных значений на рынке, что снижает ликвидность объектов.

**Количество.** Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Рынок подобных объектов достаточно развит.

С учетом вышеизложенного, можно сказать, что степень ликвидности объектов оценки может быть охарактеризована как низкая. Таким образом, примерный срок реализации объектов составит 9-12 месяцев.

Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

Попытки владельца имущества уменьшить срок экспозиции неизбежно будут приводить к снижению цены продажи. При необходимости срочной продажи объектов (до 9 месяцев), цена продажи может быть снижена относительно реальной рыночной стоимости, установленной Оценщиком в предположении чистой сделки и типичных для российского рынка сроков получения денег.

## Глава 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта осуществляется посредством проведения анализа по следующим критериям:

- юридическая правомочность — выбираются все возможные варианты использования объекта, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями;
- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта и делается вывод о том, сможет ли использование объекта по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов.

### Юридическая правомочность

Согласно Генеральному плану городского поселения Монино Щелковского муниципального района Московской области территория, в границах которой расположен оцениваемый земельный участок, по функциональному назначению входит в состав зоны – «Зона размещения промышленных, коммунальных и складских объектов». Таким образом, иное использование земельного участка является юридически неправомочным.

### Физическая осуществимость

В рамках настоящей работы не предполагалось проведение технической экспертизы и инструментального осмотра объектов недвижимости.

На основе предоставленных Заказчиком данных, а также проведенного осмотра, не выявлено каких-либо препятствий физического характера для эксплуатации зданий и сооружений.

### Финансовая оправданность и максимальная эффективность

В целом объекты №№1-5 представляют собой производственно-складской комплекс. Объекты недвижимости №№2,3 имеют зальную планировку, достаточную высоту потолков, предпочтительную для производственно-складской функции. Объекты недвижимости №№4,5 – представляют собой одноэтажные здания небольшой площади для бытовых целей. Подъезд к объектам возможен для грузовых ТС.

Объект недвижимости №13 имеет кабинетную планировку, которая предпочтительна для офисных объектов. Объекты оценки №№6-7 представляют собой разгрузочную рампу и железнодорожный путь соответственно. Объекты находятся в пригодном к эксплуатации состоянии. Объекты оценки №№8-10, 14-16 представляют собой специализированные объекты.

В настоящий момент Объекты оценки №№11,12 находятся в нерабочем состоянии. Характер и степень неисправностей не установлена. В данной работе оценщик исходит из предположения возможности и финансовой оправданности осуществления ремонта оборудования. Следовательно, вариант использования его в качестве материалов и запасных частей в данном случае видится экономически нецелесообразным. По тем же причинам исключается и вариант вторичной переработки.

### Заключение

В результате, учитывая характеристики объектов недвижимости, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов, влияющих на рынок объектов оценки, можно сделать вывод о том, что текущее использование объектов оценки №№1-5 (производственно-складское/бытовое), и №№6,7 является оптимальным.

Факторов, свидетельствующих о том, что текущее использование объектов оценки очевидно и явно не является наиболее эффективным, в рамках настоящего исследования не выявлено. В связи с



чем, оценка объектов №№1-16 осуществляется исходя из предположения «как есть» («as is»), то есть по целевому назначению объектов.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки №№1-5 является их использование – в качестве площадки производственно-складского назначения; объектов оценки №№6-7 в качестве разгрузочной рампы и железнодорожного пути; объектов оценки №№8-12 в качестве трубопровода, нефтеналивных емкостей, силосов под выгрузку цемента, бетоносмесительной установки, выгонных весов соответственно; объекта оценки №13 в качестве здания административного/офисного назначения; объектов оценки №№14-16 в качестве площадки для емкостей, площадки под навесом, водонапорной башни соответственно.



## Глава 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 11.1 Анализ возможности применения подходов к оценке

#### Анализ возможности применения подходов к оценке недвижимого имущества

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

#### Сравнительный подход

Согласно п. 14 ФСО №1, **сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- отбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

#### Доходный подход

Согласно п. 13 ФСО №1, **доходный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

#### Особенности возможности применения подходов к оценке движимого имущества

### **Затратный подход**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Таким образом, данный подход применим для объектов, по которым имеется достоверная информация о затратах на воспроизводство (замещение), которая отражает реальную ситуацию, сложившуюся на первичном рынке данного имущества.

### **Сравнительный подход**

Данный подход применим для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о ценах продажи (предложения) поддержанных объектов, идентичных (аналогичных) оцениваемым, которая отражает реальную ситуацию, сложившуюся на вторичном рынке данного имущества.

### **Доходный подход**

Доходный подход применим в случаях возможности корректного прогнозирования будущих доходов, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанных с этим объектом расходов.

На момент оценки прогнозирование корректной величины будущих доходов, которые оцениваемое движимое имущество способно приносить, а также связанных с этими объектами расходов сопряжено со значительными трудностями и сопровождается большой вероятностью ошибки. Следовательно, применение доходного подхода не представляется возможным.

## **11.2 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объектов №№1-5**

В рамках настоящей работы проводится определение рыночной стоимости земельного участка, с расположенными на нем зданиями. Стоимость объектов как единого комплекса была определена с использованием доходного и сравнительного подходов.

Выделение из общего перечня объектов оценки объектов №№1-5 в качестве комплекса (производственно-складской площадки) обуславливается следующими факторами:

- объекты №№2-5 представляют собой здания производственно-складского/бытового назначения, характерные для производственно-складских площадок.
- объекты оценки №№6-7 не включены в состав, так как протяженность объекта №7 (ж/д путь) значительно превышает типичный для подобных площадок размер; объект №6 (разгрузочная рампа) не характерен для производственных площадок и является специализированным объектом.
- объекты оценки №№8-10, 14-16 являются специализированными и, как правило, учитываются отдельно от стоимости производственно-складской площадки.
- объект оценки №13 представляет собой двухэтажное здание кабинетной планировки, расположенной за границами земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

Затратный подход к определению стоимости объектов недвижимости №№2-5 не применялся по следующим причинам:

- Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а так же оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.

- Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объектов оценки будет применен сравнительный подход.

Учитывая назначение оценки необходимо определить рыночную стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки. В результате, дополнительно была определена **рыночная стоимость земельного участка**, как условно свободного (то есть без учета стоимости капитальных строений). Расчет рыночной стоимости земельного участка проведен сравнительным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельного участка определяется в предположении, что он условно свободный, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

Доходный подход к оценке земельного участка включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых доходов. На дату оценки заключены договоры аренды на объекты недвижимости.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки №№1-5 были применены сравнительный и доходный подходы.

### **11.3 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объектов №№6-12,14-16**

Расчет стоимости объектов №№6-9, 11-12, 14-16 сравнительным и доходным подходом не проводился ввиду отсутствия рыночных данных о сделках или предложениях по продаже или аренде аналогичных объектов. Стоимость объектов рассчитана с применением затратного подхода. Также следует отметить, что не смотря на то, что рынок объектов оценки №№9, 11, 12 (резервуары (емкости), бетоносмесительная установка, весы вагонные) достаточно развит, состоянии объектов – не рабочее, характер и степень неисправностей не установлен. Таким образом, корректный подбор объектов аналогов невозможен.

Объект оценки №11 представляет собой бетоносмесительную установку в составе бетоносмесительного узла и силосов в количестве 4 шт. Обоснование применения затратного подхода к оценке стоимости бетоносмесительного узла указано выше. Расчет стоимости силосов произведен с применением сравнительного подхода.

Объект оценки №10 представляет собой силосы в количестве 2 шт. Рынок подобных объектов развит, таким образом, стоимость была рассчитана с применением сравнительного подхода.

### **11.4 Обоснование применяемых подходов к оценке рыночной стоимости объекта №13**

Объект оценки №13 представляет собой двухэтажное здание кабинетной планировки, год постройки не установлен. Стоимость объекта была определена с использованием сравнительного подхода.

Затратный подход к определению стоимости объекта оценки №13 не применялся по следующим причинам:

- Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а так же оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Год постройки объекта оценки №13 не установлен.



- Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объектов оценки будет применен сравнительный подход.

Объект оценки находится в «условно-удовлетворительном» состоянии, на дату оценки заключенные договоры аренды на объект отсутствуют. Данный объект требует существенного ремонта, стоимость которого можно определить только после тщательной технической экспертизы здания. Ввиду этого, рассчитать корректно стоимость доходным подходом, без технической экспертизы объекта не представляется возможным. В результате, было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки №13 использовался только сравнительный подход.

## Глава 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Поскольку рынок коммерческой недвижимости достаточно развит и информация о ценах предложений доступна, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

Согласно п. 13 ФСО №10 при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

### 12.1 Расчет стоимости объектов оценки №№1-5

#### Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки<sup>7</sup>. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (производственно-складской комплекс), площадь объекта и его местоположение. На дату оценки представлено ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых аналогов на информационных ресурсах по поиску объявлений: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>), порталы недвижимости «Здание.инфо» (<http://zдание.info>), «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>), «The property» (<http://theproperty.ru/>).

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 1

<sup>7</sup>В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б





настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

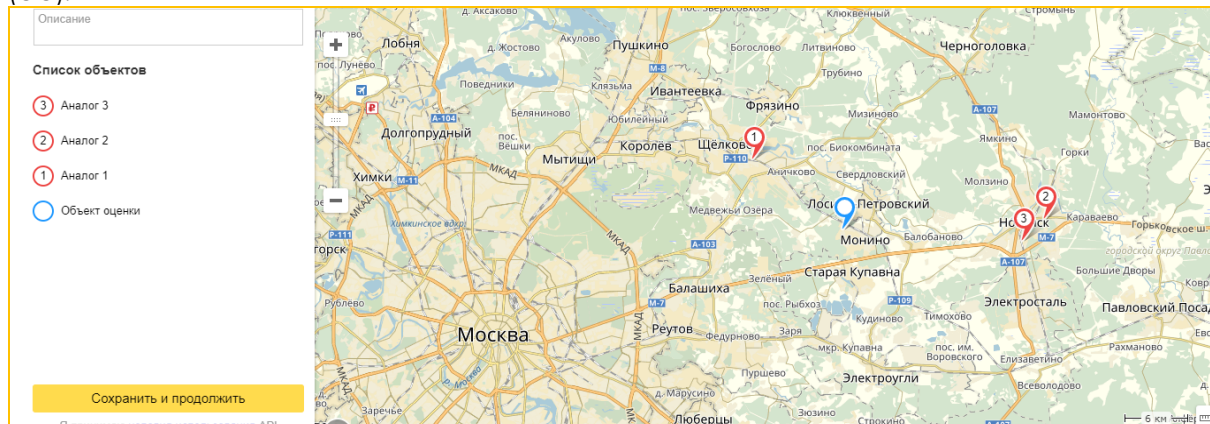


Рисунок 21. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 12.1.1 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Далее приведена краткая характеристика каждого объекта сравнения. Подробное описание представлено в Приложении 1 (Источники информации).

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются производственно-складские площадки. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС.

#### Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- дата предложения (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение;
- разрешенное использование/категория земель;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

#### Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.



Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 159). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в таблице далее. В данной работе ввиду низкой ликвидности объектов скидка на торг принята на уровне наибольшего значения расширенного интервала универсальных производственно-складских объектов на активном рынке, то есть 17%.

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	17%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	12%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	17%

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

#### **Вторая группа элементов сравнения**

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на удалении 15-50 км от МКАД в восточной части Московской области в населенных пунктах типовой зоны - райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью. Таким образом, корректировка на местоположение не проводилась.

#### Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась при наличии существенных различий в площади земельных участков, на которых расположены производственные площадки. Общая площадь земельного участка, входящего в состав объекта оценки составляет 60 000 кв. м. Данная площадь является избыточной для объекта в целом, что обуславливается следующими факторами:

- по земельному участку проходит ж/д путь протяженностью 2119,5 м (в разделе 11.2 настоящего отчета приведено обоснования не включения ж/д пути в состав производственно-складской площадки);
- площадь застройки объектами недвижимости составляет 1500 кв.м;
- анализ рынка производственно-складской недвижимости показал, что оптимальное соотношение площади земельного участка к площади улучшений не превышает 7-12 в зависимости от вида использования.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода был проведен расчет стоимости производственно-складской недвижимости с условным выделением земельного участка под ней, достаточного для функционирования площадки. Площадь земельного участка принята в размере 13 000 кв.м. (с учетом того факта, что часть участка на данный момент сдано в аренду и приносит доход). Затем, при итоговом согласовании стоимости, будет учтена рыночная стоимость всей площади земельного участка.

Учитывая вышесказанное, коэффициенты застройки участков у объектов-аналогов и объекта оценки имеют сопоставимые значения. Таким образом, корректировка на площадь земельного участка не проводилась.

#### Корректировка на общую площадь улучшений

Корректировка вводилась при наличии различий в площади улучшений. Размер корректирующего коэффициента принят согласно данным, представленным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielf.ru/>).

Зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией.

$$C=b*S^n,$$

где: C- цена предложения 1 кв.м. объекта, руб./кв.м;

S – общая площадь объекта, кв.м;

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;



$n$  – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициент торможения для объектов – «промышленные и складские здания и сооружения» - 0,20.

В итоге формула принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n,$$

где:  $K_s$ - корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;

$S_o$  – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м;

$S_a$  – общая площадь объекта-аналога, кв.м;

$n$  – коэффициент торможения.

Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь улучшений.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение. Объект оценки, объекты аналоги №№2,3 обеспечены электроснабжением. Объект аналог №1 обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением. Размер корректирующего коэффициента принят согласно данным, представленным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielf.ru/>) и составил -37% для объекта аналога №1.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,66	0,84	0,74
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,85	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,95	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Корректировка на состояние зданий. Оцениваемые здания и объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не проводилась.

#### **Определение стоимости объектов сравнительным подходом**

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объектов оценки представлен далее в таблице.

Таблица 12.1.1 Расчет стоимости сравнительным подходом

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО1-5	ОА1	ОА2	ОА3
ФОТО				
Тип объекта	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Передаваемые права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Местоположение	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д.35	Московская область, Щелковский район, Щелково, Заводская ул., 2	Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск, ш. Энтузиастов, 61	Московская область, Ногинский район, Ногинск городское поселение, Ногинск, Бетонная ул., 4
Расстояние до МКАД, км	26	17	40	40
Типовая зона	3	3	3	3
Возможное использование	производственное/складское	производственное/складское	производственное/складское	производственное/складское
Общая площадь улучшений, кв.м.	1 439	2 451	2 000	1 238
Площадь застройки	1 500	3 000	2 000	1 300
Коэффициент застройки	0,12	0,30	0,10	0,11
Материал стен улучшений	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Площадь ЗУ, кв.м.	13 000	10 000	20 000	12 000
Состояние улучшений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	Электроснабжение	все	Электроснабжение	Электроснабжение
Цена предложения за объект, руб. с НДС		72 000 000	34 990 000	30 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв.м с НДС</b>		29 376	17 495	24 240
Источники информации	x	<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2451_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1204486728">https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2451_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1204486728</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/151268305/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/151268305/</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/152330536/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/152330536/</a>
	x	Алекс Недвижимость, тел.: 84953699424	Тел.: 89261062202	Тел.: 89266929709
<b>Первая группа элементов сравнения</b>				

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО1-5	ОА1	ОА2	ОА3
Передаваемые права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	x	-17%	-17%	-17%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	<b>x</b>	24 382	14 521	20 120
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
корректировка, %	x	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв.м</b>	<b>x</b>	<b>24 382</b>	<b>14 521</b>	<b>20 120</b>
<b>Вторая группа элементов сравнения</b>				
<b>Общая площадь улучшений, кв.м.</b>	<b>1 439</b>	<b>2 451</b>	<b>2 000</b>	<b>1 238</b>
корректировка, %	x	10,10%	6,37%	-3,07%
<b>Коммуникации</b>	<b>Электроснабжение</b>	<b>все</b>	<b>Электроснабжение</b>	<b>Электроснабжение</b>
корректировка, %	x	-37,00%	0,00%	0,00%
<b>Общая корректировка (2 группа)</b>	<b>x</b>	<b>-26,90%</b>	<b>6,37%</b>	<b>-3,07%</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб. /кв.м</b>		<b>17 823</b>	<b>15 445</b>	<b>19 502</b>
Абсолютная валовая корректировка	x	47%	6%	3%
Весовые коэффициенты	x	1	2	3
Взвешенное значение		17823	30891	58507
Стоимость, руб./кв.м. с НДС	17 870			
Общая площадь улучшений, кв.м.	1 439			
<b>Стоимость улучшений, руб. с НДС</b>	<b>25 700 000</b>			

Таким образом, стоимость земельного участка (площадь 13 000 кв.м.) с расположенными на ней зданиями, полученная сравнительным подходом округленно составила:

**25 700 000 (Двадцать пять миллионов семьсот тысяч) рублей с учетом НДС.**



## 12.2 Расчет стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом

### Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости земельного участка объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки<sup>8</sup>. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, площадь объекта и его местоположение. На дату оценки представлено ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых аналогов.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

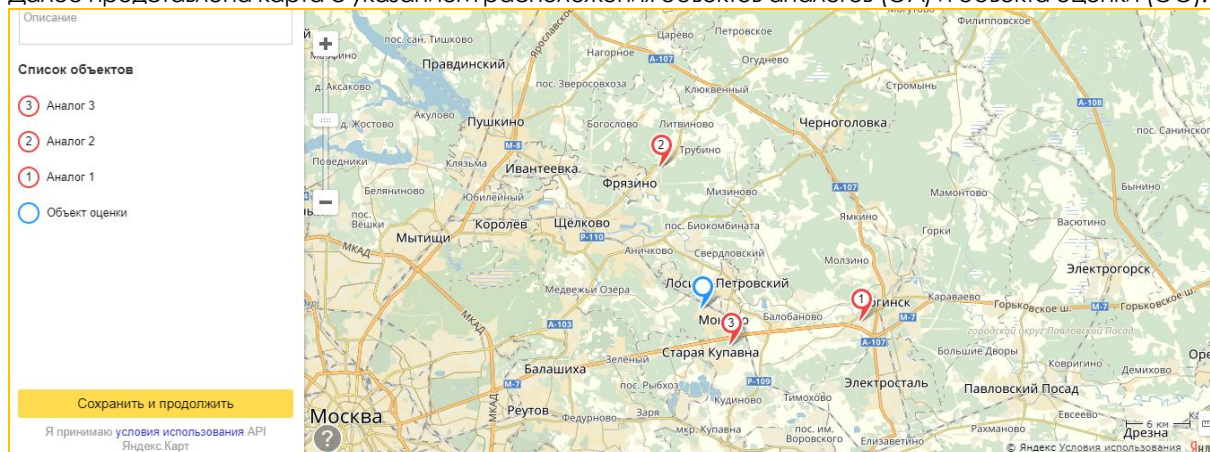


Рисунок 22. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 12.2.1 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

### Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются свободные земельные участки. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади земельного (НДС не облагается).

### Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогам и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

<sup>8</sup>В соответствии в требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б



В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

### Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 279). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в рисунке ниже. Ввиду низкой ликвидности объекта скидка на торг была принята на уровне максимального значения расширенного интервала для земельных участков под индустриальную застройку на активном рынке – 15,6%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%   15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%   13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%   20,1%

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

### Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на расстоянии 22-40 км от МКАД, в восточной части Московской области на Горьковском направлении. Таким образом, корректировка на местоположение не проводилась.

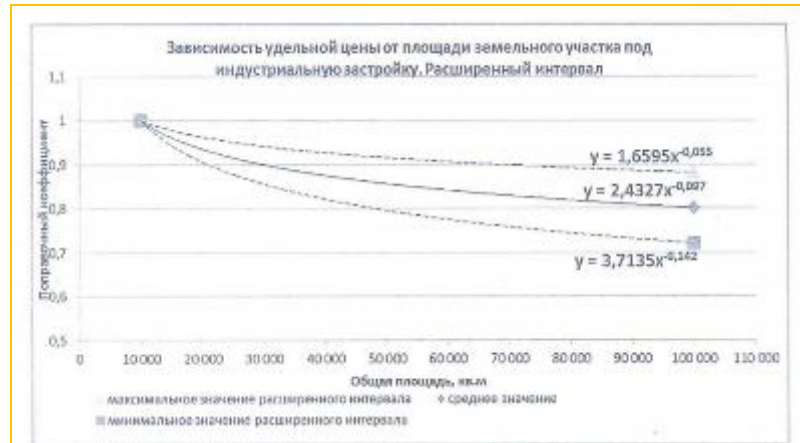
### Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка вводилась при наличии существенных различий в площади земельных участков. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 172).

Так, в данном справочнике предложена экспоненциальная модель снижения цены объекта недвижимости от его площади. Модель приведена с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов. В данной работе использовано уравнение, полученное на основе средних данных по опросу экспертов-оценщиков, то есть:

$$y=2,4327*x^{-0,097},$$

где: y- коэффициент масштаба объекта;  
x – площадь объекта.



Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение.

Ввиду имеющихся различий в количестве имеющихся коммуникаций, подведенных к объекту оценки и объектам аналогам, необходимо провести корректировку стоимости по данному критерию. Размер корректирующего коэффициента принят по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 248).

Таким образом, корректировка для земельных участков под индустриальную застройку при отсутствии электроснабжения составила 15,4%.

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 65

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под ИЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроснабжение	15,4%	15,3%	15,7%	15,9%	15,6%	15,7%
Газоснабжение	17,9%	17,4%	18,2%	18,8%	17,8%	17,7%
Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	10,1%	10,4%	10,9%	10,5%	10,4%	10,5%

**Определение стоимости объекта**

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 12.2.1 Расчет стоимости земельного участка

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Местоположение	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д.35	Московская область, Ногинск, Ногинск, Горьковское шоссе	Фрязино городской округ, Фрязино, Окружной проезд	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Чудинки
Направление	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Расстояние до МКАД, км	26	40	25	22
Разрешенное использование	промназначение	промназначение	промназначение	промназначение
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м	60 000	78 000	30 000	100 000
Коммуникации	электроснабжение	нет	нет	нет
Наличие построек	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб. объекта		101 875 220	44 000 000	180 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>		<b>1 306</b>	<b>1 467</b>	<b>1 800</b>
Источники информации	x	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/149457587/">https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/149457587/</a>	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/4484056/">https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/4484056/</a>	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/152953207/">https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/suburban/152953207/</a>
	x	Тел.: 89104408809	Тел.: 84955089955	Тел.: 89637774111
<b>Первая группа элементов сравнения</b>				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	x	-15,6%	-15,6%	-15,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 102	1 238	1 519
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
корректировка, %	x	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв.м</b>		<b>1 102</b>	<b>1 238</b>	<b>1 519</b>
<b>Вторая группа элементов сравнения</b>				
Площадь, кв.м	60 000	78 000	30 000	100 000
<b>Коэффициент по справочнику</b>	0,84	0,82	0,89	0,80
корректировка, %	x	2,58%	-6,50%	5,08%
Коммуникации	электроснабжение	нет	нет	нет

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
корректировка, %		15,4%	15,4%	15,4%
<b>Общая корректировка (2 группа)</b>	<b>x</b>	<b>17,98%</b>	<b>8,90%</b>	<b>20,48%</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб. /кв.м</b>		<b>1 301</b>	<b>1 348</b>	<b>1 830</b>
Абсолютная валовая корректировка	x	18%	22%	20%
Весовые коэффициенты	x	2	2	1
Взвешенное значение		2601	2696	1830
Стоимость, руб./кв.м.	1 425			
Общая площадь, кв.м.	60 000			
<b>Стоимость ЗУ, руб.</b>	<b>85 500 000</b>			

Таким образом, стоимость земельного участка (площадь 60 000 кв.м.), определенная сравнительным подходом, округленно составляет:

**85 500 000 (Восемьдесят пять миллионов пятьсот тысяч) рублей.**



## 12.3 Расчет стоимости объекта оценки №13

В рамках данного раздела будет определена стоимость отдельного здания общей площадью 2 565 кв.м. Назначение здания – административно-бытовое.

Поскольку в рамках настоящего отчета объектом оценки является право собственности на здание без земельного участка, а объектами-аналогами являются земельные участки с расположенными на них административными зданиями, необходимо из полученной стоимости вычесть стоимость земельного участка, расположенного под ним. Стоимость 1 кв.м земельного участка была рассчитана в разделе 12.2 настоящего отчета.

### Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки<sup>9</sup>. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (административное/офисное здание), площадь объекта и его местоположение. На дату оценки представлено ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых аналогов на информационных ресурсах по поиску объявлений: доска объявлений «Авито» (<https://www.avito.ru/>), порталы недвижимости «Здание.инфо» (<http://zдание.info/>), «ЦИАН» (<https://www.cian.ru/>), «The property» (<http://theproperty.ru/>).

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).

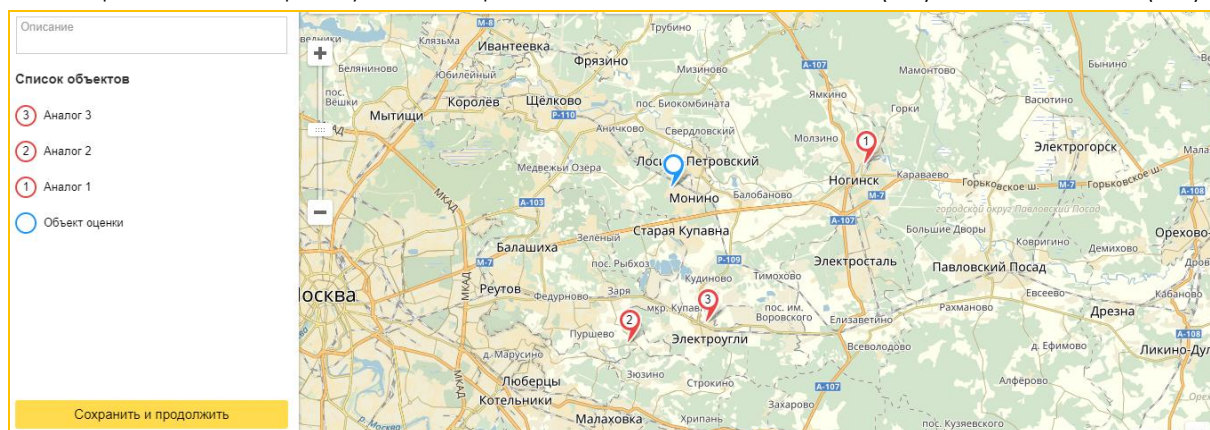


Рисунок 23. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 12.3.1 настоящего отчета. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Далее приведена краткая характеристика каждого объекта сравнения. Подробное описание представлено в Приложении 1 (Источники информации).

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Объектами аналогами являются здания административного/офисного назначения. В качестве единицы сравнения принят показатель руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС.

### Описание проведенных корректировок

На рисунке выше представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

<sup>9</sup>В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 19, пп.б



- условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иными условиями);
- дата предложения (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение;
- разрешенное использование/категория земель;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

#### Первая группа элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась, ввиду того, что у всех объектов-аналогов, как и у оцениваемого объекта, передается одинаковый набор прав и отсутствуют ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка на условия финансирования сделки. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку мы не располагаем информацией о наличии существенных отличий в условиях финансирования, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки. Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Часть II Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов Лейфера Л.А. (стр. 300). Информация о скидках на цены предложений на активном рынке представлена в таблице далее. В данной работе ввиду низкой ликвидности объекта скидка на торг принята на уровне наибольшего значения расширенного интервала офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке, то есть 14,7%.

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,7%	5,7%	13,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,8%

Аварийные ставки объектов

Корректировка на дату предложения. В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату предложения не проводилась.

#### Вторая группа элементов сравнения

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на удалении 16-40 км от МКАД в восточной части Московской области в населенных пунктах типовой зоны - райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью. Таким образом, корректировка на местоположение не проводилась.

#### Корректировка на общую площадь здания

Корректировка вводилась при наличии различий в площади зданий. Корректировка на торг определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II Часть II Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов Лейфера Л.А. (стр. 135). Размер корректирующего коэффициента принят согласно среднему значению расширенного интервала зависимости удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения.



Таким образом, путем подстановки площади аналогов и объекта оценки в уравнение был получен коэффициент площади, на основе которого путем соотношения коэффициента объекта оценки и коэффициентов объектов-аналогов была рассчитана корректировка на площадь улучшений.

Корректировка на инженерно-техническое обеспечение. Объект оценки обеспечен энергоснабжением. Объекты аналоги №№1-3 обеспечены электроснабжением, отоплением, водоснабжением, канализацией. Размер корректирующего коэффициента принят согласно данным, представленным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) и составил -37% для объектов аналогов №№1-3.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,66	0,84	0,74
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,85	0,93	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,95	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Корректировка на состояние зданий. Объект оценки находится в условно-удовлетворительном состоянии. Объект аналог № 1 - в хорошем, №№2,3 – в удовлетворительном. Корректировка на состояние зданий определяется на основании данных, представленным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) (Приложение 1).

#### **Определение стоимости объекта сравнительным подходом**

В результате проведенных корректировок были получены суммарные корректировки и скорректированные цены объектов сравнения. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок: чем больше абсолютное значение корректировок, тем меньший вес присваивается данному аналогу. Расчет стоимости объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 12.3.1 Расчет стоимости сравнительным подходом

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО13	ОА1	ОА2	ОА3
ФОТО				
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Местоположение	Московская обл., Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул. Московская, д.35	Московская обл., Ногинский район, Ногинск, ул. Климова	Московская область, Железнодорожный, Автозаводская улица, 48А	Московская область, Ногинск, Электроугли, Заводская улица
Расстояние до МКАД, км	26	40	16	26
Возможное использование	административное	административное	административное	административное
Общая площадь здания, кв.м.	2 565	2 600	2 565	1 200
Этажность	2	4	4	2
Площадь ЗУ, кв.м.	986,1*	1 750	3 000	6 500
Состояние здания	условно-удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Цена предложения за объект, руб. с НДС	x	65 000 000	40 000 000	23 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв.м с НДС</b>	<b>x</b>	<b>25 000</b>	<b>15 595</b>	<b>19 167</b>
Источники информации	x	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/156219251/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/156219251/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy_kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2565_m_1216649094">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy_kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2565_m_1216649094</a>	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1200_m_531004172">https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1200_m_531004172</a>
	x	Домашний Очаг, тел.: 89672816307	ЕГЦН Премиум +, тел.: 89250614238	Тел.: 89269255383
<b>Первая группа элементов сравнения</b>				
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %	x	0%	0%	0%
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО13	ОА1	ОА2	ОА3
корректировка, %	x	-14,7%	-14,7%	-14,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	<b>x</b>	21 325	13 302	16 349
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
корректировка, %	x	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость по 1 группе, руб./кв.м</b>	<b>x</b>	<b>21 325</b>	<b>13 302</b>	<b>16 349</b>
<b>Вторая группа элементов сравнения</b>				
<b>Общая площадь здания, кв.м.</b>	<b>2 565</b>	<b>2 600</b>	<b>2 565</b>	<b>1 200</b>
Коэффициент по справочнику	0,68	0,68	0,68	0,75
корректировка, %		0,17%	0,00%	-8,78%
<b>Состояние здания</b>	<b>условно-удовлетворительное</b>	<b>хорошее</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>
корректировка, %		-50,00%	-42,11%	-42,11%
<b>Коммуникации</b>	<b>Электроснабжение</b>	<b>Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</b>	<b>Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</b>	<b>Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</b>
корректировка, %		-37,00%	-37,00%	-37,00%
<b>Общая корректировка (2 группа)</b>	<b>x</b>	<b>-86,83%</b>	<b>-79,10%</b>	<b>-87,89%</b>
<b>Скорректированная стоимость, руб. /кв.м</b>		<b>2 808</b>	<b>2 780</b>	<b>1 981</b>
Абсолютная валовая корректировка	x	87%	79%	88%
Весовые коэффициенты	x	2	3	2
Взвешенное значение		5615	8339	3961
Стоимость, руб./кв.м. с НДС	2 559			
Общая площадь здания, кв.м.	2 565			
<b>Стоимость здания с земельным участком под ним, руб. с НДС</b>	<b>6 600 000</b>			
Площадь участка (площадь застройки), кв.м.	<b>986,1</b>			
Стоимость ЗУ, руб./кв.м.	1 425			
Стоимость всего ЗУ, руб.	1 405 661			
<b>Стоимость улучшений земельного участка, руб. с НДС</b>	<b>5 194 339</b>			

Таким образом, стоимость объекта оценки №13 округленно составляет:

**5 194 000 (Пять миллионов сто девяносто четыре тысячи) рублей с учетом НДС**



## 12.4 Расчет стоимости объекта оценки №10

В рамках данного раздела проводится расчет рыночной стоимости 2-х силосов для цемента вместимостью по 300 тонн.

### Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по техническому оснащению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, состояние и вместимость. Таким образом, для объекта оценки были подобраны максимально схожие объекты-аналоги, а именно: силосы для цемента вместимостью 300 т в удовлетворительном состоянии.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

### Описание проведенных корректировок

Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Корректировка на условия сделки. В данном случае было принято решение учесть скидку на торг, которая определялась согласно Сборнику рыночных корректировок (СКР-2016) под ред. канд. наук Е. Е. Яскевича (Москва, 2016, ООО НЦПО»), таблица 61 «Коэффициенты уторгования на вторичном рынке». Скорректированная цена аналогов были уменьшена на советующую величину.

Таблица 12.4.1. «Коэффициенты уторгования на вторичном рынке»

Сегменты	Связка на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Оборудование стандартное	3	20	11	10	3	50	27	29	19	20
Оборудование специального назначения	5	30	15	20	5	80	38	40	27	30
Сложные комплексы (линии)	5	30	16	15	5	80	39	40	27	30
Транспортные средства стандартные	3	25	9	10	10	50	24	25	16	16
Транспортные средства "люксовые"	5	20	10	10	10	40	23	24	16	19
Спецтехника	5	20	12	10	10	50	25	28	19	18

Объект оценки относится к группе – «оборудование специального назначения», ликвидность объекта – средняя, рынок аналогичных объектов – активный, таким образом, Оценщиком было взято среднее значение интервала скидки на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок), которое составило 27%. (Таблица 12.4.1).

### Определение стоимости объекта сравнительным подходом

Расчет стоимости объекта оценки №10 проводился путем расчета средней величины стоимости объектов аналогов после проведения корректировке по первой группе элементов сравнения. Расчет стоимости объекта оценки №10 представлен далее в таблице.

В связи с тем, что оценка рыночной стоимости оборудования должна быть произведена в состоянии как «установленное», также необходимо при определении полной восстановительной стоимости учесть затраты на монтаж оборудования. Затраты на монтаж приняты в соответствии со справочником КО-Инвест (2004, вып. 48, стр. 135-145, <http://ocenka-by.info/site/upload/arts/montaz.pdf>). Так средняя величина затрат на монтаж составила 9% от стоимости имущества (Приложение 1).

**Таблица 12.4.2. Расчет стоимости объекта оценки № 10 сравнительным подходом**

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО 10	ОА1	ОА2
Фото			
Тип объекта	Силос для цемента	Силос для цемента	Силос для цемента
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Вместимость, т	300	300	300
Количество	2 шт.	1 шт.	1 шт.
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена предложения, руб./шт		550 000	650 000
Источники информации	x	<a href="https://www.avito.ru/yaroslavl/oborudovanie_dlya_biznesa/silosa_dlya_tsementa_na_300_tonn_s_tsink_pokrytiem_1189592362">https://www.avito.ru/yaroslavl/oborudovanie_dlya_biznesa/silosa_dlya_tsementa_na_300_tonn_s_tsink_pokrytiem_1189592362</a>	<a href="https://www.avito.ru/kolomna/oborudovanie_dlya_biznesa/tsementnyy_silos_300_tonn_779405834">https://www.avito.ru/kolomna/oborudovanie_dlya_biznesa/tsementnyy_silos_300_tonn_779405834</a>
	x	ООО «АРВЕРОН», тел.: 89109711919	Тел.: 89165609026
Условия сделки	сделка	предложение	предложение
корректировка, %	x	-27,0%	-27,0%
Скорректированная стоимость, руб./шт		401 500	474 500
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
корректировка, %	x	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./шт.		401 500	474 500
Стоимость, руб./шт. с НДС	438 000		
Кол-во, шт.	2		
Затраты на монтаж*	9%		
<b>Итого стоимость, руб.</b>	<b>954 840</b>		

\*В связи с тем, что оценка рыночной стоимости оборудования должна быть произведена в состоянии как «установленное», также необходимо при определении полной восстановительной стоимости учесть затраты на монтаж оборудования. Затраты на монтаж приняты в соответствии со справочником КО-Инвест (2004, вып. 48. стр. 135-145, <http://ocenka-by.info/site/upload/arts/montaz.pdf>). Так средняя величина затрат на монтаж составила 9% от стоимости имущества (Приложение 1).

Таким образом, стоимость объекта оценки №10, полученная сравнительным подходом (округленно) составила:

**954 840 (Девятьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот сорок) рублей с НДС**

## 12.5 Расчет стоимости объекта оценки №11

Объект оценки №11 – бетономесительная установка был разбит на две составные части – бетономесительная установка, силосы под выгрузку цемента в количестве 4 шт. Расчет стоимости бетономесительной установки будет рассчитан в следующей главе в рамках затратного подхода. Стоимость силосов ввиду наличия активного рынка подобных объектов, в рамках данного раздела определена сравнительным подходом.

### Подбор объектов сравнения

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по техническому оснащению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки.

Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта, вместимость, т. Таким образом, для объекта оценки были подобраны максимально схожие объекты-аналоги, а именно: силосы для цемента вместимостью 70-80 т. Вследствие данного факта, корректировки по второй группе элементов сравнения не проводились.



Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

#### Описание проведенных корректировок

Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Корректировка на условия сделки. В данном случае было принято решение учесть скидку на торг, которая определялась согласно Сборнику рыночных корректировок (СКР-2016) под ред. канд. наук Е. Е. Яскевича (Москва, 2016, ООО НЦПО»), таблица 61 «Коэффициенты уторгования на вторичном рынке». Скорректированная цена аналогов были уменьшена на советующую величину.

Таблица 12.5.1. «Коэффициенты уторгования на вторичном рынке»

Сегменты	Скидка на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Оборудование стандартное	3	20	11	10	3	50	27	29	19	20
Оборудование специального назначения	5	30	15	20	5	80	38	40	27	30
Сложные комплексы (линии)	5	30	16	15	5	80	39	40	27	30
Транспортные средства стандартные	3	25	9	10	10	50	24	25	16	16
Транспортные средства "люксовые"	5	20	10	10	10	40	23	24	16	19
Спецтехника	5	20	12	10	10	50	25	28	19	18

Объект оценки относится к группе – «оборудование специального назначения», ликвидность объекта – средняя, рынок аналогичных объектов – активный, таким образом, Оценщиком было взято среднее значение интервала скидки на торг (продажа движимого имущества, вторичный рынок), которое составило 27%. (Таблица 12.5.1).



#### Определение стоимости объекта сравнительным подходом

Расчет стоимости объекта оценки №11 проводился путем расчета средней величины стоимости объектов аналогов после проведения корректировке по первой группе элементов сравнения. Расчет стоимости объекта оценки №11 представлен далее в таблице.

В связи с тем, что оценка рыночной стоимости оборудования должна быть произведена в состоянии как «установленное», также необходимо при определении полной восстановительной стоимости учесть затраты на монтаж оборудования. Затраты на монтаж приняты в соответствии со справочником КО-Инвест (2004, вып. 48, стр. 135-145, <http://ocenka-by.info/site/upload/arts/montaz.pdf>). Так средняя величина затрат на монтаж составила 9% от стоимости имущества (Приложение 1).



Таблица 12.5.2. Расчет стоимости объекта оценки № 11 сравнительным подходом

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОО 11	ОА1	ОА2	ОА3
Фото				
Тип объекта	Силос для цемента	Силос для цемента	Силос для цемента	Силос для цемента
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Вместимость, т	70-80	75	70	70
Состояние, год	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительное
Количество, шт.	4	1	1	1
Цена предложения, руб. /шт		200 000	220 000	250 000
Источники информации	x	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/silos_dlya_tsementa_muki_zerna_1061217862">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/silos_dlya_tsementa_muki_zerna_1061217862</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/silosy_dlya_tsementa_2_sht_70_tonn_1223990885">https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/silosy_dlya_tsementa_2_sht_70_tonn_1223990885</a>	<a href="https://www.avito.ru/neftekamsk/oborudovanie_dlya_biznesa/silos_dlya_tsementa_1117135429">https://www.avito.ru/neftekamsk/oborudovanie_dlya_biznesa/silos_dlya_tsementa_1117135429</a>
	x	Антон, тел.: 89036022284	Николай, тел.: 892189856632	Тел.: 89273218491
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
корректировка, %	x	-27,0%	-27,0%	-27,0%
Скорректированная стоимость, руб./шт.		146 000	160 600	182 500
Дата предложения	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
корректировка, %	x	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./шт.</b>		<b>146 000</b>	<b>160 600</b>	<b>182 500</b>
<b>Стоимость, руб. с НДС</b>	<b>163 033</b>			
Кол-во, шт.	4			
Затраты на монтаж*	9%			
<b>Итого стоимость, руб.</b>	<b>954 840</b>			

\*В связи с тем, что оценка рыночной стоимости оборудования должна быть произведена в состоянии как «установленное», также необходимо при определении полной восстановительной стоимости учесть затраты на монтаж оборудования. Затраты на монтаж приняты в соответствии со справочником КО-Инвест (2004, вып. 48. стр. 135-145, <http://ocenka-by.info/site/upload/arts/montaz.pdf>). Так средняя величина затрат на монтаж составила 9% от стоимости имущества (Приложение 1).

Таким образом, стоимость объекта оценки №11 в составе силосов для цемента в количестве 4 шт., полученная сравнительным подходом составила:

**710 825 (Семьсот десять тысяч восемьсот двадцать пять) рублей с НДС**

## Глава 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствии с ФСО №1 доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с наилучшим использованием объекта и с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Требования к норме отдачи отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено методом капитализации (дисконтирования денежных потоков) по норме отдачи на капитал или методом прямой капитализации дохода с помощью коэффициента капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет две модификации:

- Метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- Метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

**Метод дисконтирования денежных потоков (АДДП-метод)** используется для оценки объектов с нестабильным потоком доходов. Признаками, указывающими на то, что денежные потоки доходов от недвижимости будут существенно различаться по годам, являются: нестабильность экономики в целом, нестабильность регионального рынка недвижимости и сама специфика оцениваемой недвижимости.

Анализ дисконтированных денежных потоков – метод оценки, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение прогнозного периода, определение дохода от перепродажи объекта в конце прогнозного периода или от его бессрочного функционирования, и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования – ставка дохода на капитал, которую требует типичный инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект недвижимости. Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+r)^{i-0,5}} + \frac{TV_n}{(1+r)^n},$$

где PV – текущая стоимость объекта оценки,

NOI<sub>i</sub> – чистый операционный доход за период i,

r – ставка дисконтирования,

n – прогнозный период,

TV<sub>n</sub> – терминальная стоимость (продленная стоимость постпрогнозного периода).

Таким образом, метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости требует:

- моделирования денежных поступлений с учетом динамики их изменения;
- составления прогноза относительно изменения стоимости недвижимости в течение установленного прогнозного периода;
- оценка риска, присущего объекту;
- расчета ставки доходности.

**Метод прямой капитализации** часто используется, если объект на дату оценки является действующим и генерируемые им денежные потоки стабильны. Тогда стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = \frac{I_0}{R_0},$$

где V – стоимость объекта;

I<sub>0</sub> – чистый операционный доход;

R<sub>0</sub> – общий коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом прямой капитализации:





1. определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости;
2. определение годовых расходов;
3. расчет ставки капитализации;
4. определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода в конце прогнозного периода на коэффициент капитализации.

#### **Выбор применяемого метода**

Поскольку на дату оценки заключены договоры аренды на объекты недвижимости, то для расчета объектов доходным подходом использовался метод прямой капитализации.

В общем случае, процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом включает в себя следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода:
  - расчет рыночной ставки аренды;
  - расчет потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Расчет операционных расходов.
- Расчет коэффициента капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

#### **Определение потенциального валового дохода**

- Объектами оценки являются земельный участок со зданиями производственно-складского/бытового назначения. Потенциальный валовой доход объекта оценки формируется от сдачи объектов в аренду.
- На дату оценки части земельного участка и зданий сданы в аренду. Полный перечень актуальных на дату оценки договоров аренды представлен в Приложении 3 настоящего отчета.

Необходимо отметить, что общая площадь земельного участка (60 000 кв.м.) избыточна для оцениваемых улучшений, что обуславливается следующими факторами:

- по земельному участку проходит ж/д путь протяженностью 2119,5 м (в разделе 11.2 настоящего отчета приведено обоснования не включения ж/д пути в состав производственно-складской площади);
- площадь застройки объектами недвижимости составляет 1500 кв.м;
- анализ рынка производственно-складской недвижимости показал, что оптимальное соотношение площади земельного участка к площади улучшений не превышает 7-12 в зависимости от вида использования.

Таким образом, в рамках доходного подхода был проведен расчет стоимости производственно-складской недвижимости с условным выделением земельного участка под ней, достаточного для функционирования площадки. Площадь земельного участка принята в размере 13 000 кв.м. (с учетом того факта, что часть участка на данный момент сдано в аренду и приносит доход). Затем, при итоговом согласовании стоимости, будет учтена рыночная стоимость всей площади земельного участка.

#### **Анализ арендных ставок**

Значения текущих арендных ставок попадают в диапазон, приведенный в обзоре рынка. Таким образом, для расчетов были приняты указанные значения арендных ставок.

Арендная ставка по заключенным на дату оценки договорам аренды оцениваемых объектов недвижимости включает в себя НДС и расходы на КУ. Оценщиком было проанализировано соотношение значений арендных ставок с площадью, сданной по каждой величине арендной ставки. Рассматриваемые объекты недвижимости были разделены на две группы по функциональному назначению: земельный участок (Объект оценки №1), объекты недвижимости производственно-складского/бытового назначения (Объекты оценки №№2-5). Таким образом, была рассчитана средневзвешенная арендная ставка за каждый тип объектов недвижимости.

**Таблица 13.1 Расчет средневзвешенной арендной ставки объектов производственно-складского назначения**

№п/п	Арендная ставка руб./кв.м в мес. с НДС и КУ	Сданная площадь, руб.	Отношение к общей площади, сданной в аренду	Расчет средневзвешенной арендной ставки
1	160	286,10	63,34%	101,342
2	170	70,90	15,70%	26,684
3	211	94,70	20,97%	44,277
	<b>Итого</b>	<b>451,70</b>	<b>1,00</b>	<b>128,03</b>

Таким образом, средневзвешенная арендная ставка для объектов производственно-складского/бытового назначения составила 128,03 руб./кв.м в мес. или 1536,30 руб./кв.м в год с НДС и КУ.

Согласно предоставленному Заказчиком перечню заключенных договоров аренды на объекты недвижимости, земельный участок сдается в аренду в качестве открытой площадки.

**Таблица 13.2 Расчет средневзвешенной арендной ставки земельного участка**

№ п/п	Арендная ставка ЗУ руб./кв.м в мес. с НДС и КУ	Сданная площадь, кв.м	Отношение к общей площади, сданной в аренду	Расчет общей арендной ставки
1	85	150,00	5,88%	5,000
2	100	2400,00	94,12%	94,12
	<b>Итого</b>	<b>2550,00</b>	<b>1,00</b>	<b>99,12</b>

Таким образом, средневзвешенная арендная ставка для земельного участка составила 99,12 руб./кв.м в месяц с НДС и КУ или 1 189,49 руб./кв.м в год с НДС, КУ.

Значения полученных средневзвешенных ставок попадают в диапазон арендных ставок, рассмотренных в обзоре рынка. Таким образом, вышеприведенные арендные ставки могут быть использованы для дальнейших расчетов.

#### **Арендопригодная площадь**

По информации, предоставленной Заказчиком, все площади производственно-складского/бытового назначения могут быть сданы в аренду. Таким образом, в данной работе мы делаем предположение, что объекты оценки будут сданы 1-2 арендаторам, в связи с чем, арендопригодной площадью для этих объектов недвижимости будет являться их общая площадь. Потенциальная арендопригодная площадь земельного участка ввиду специфики спроса на данные объекты была принята на уровне сданной в аренду площади на дату оценки и составляет 2 550 кв.м.

**Таблица 13.3 Арендопригодная площадь**

№ п/п	Тип объектов	Арендопригодная площадь, кв.м
1	Производственно-складские/бытовые помещения	1 439,4
2	Земельный участок	2 550

#### **Итоговый расчет потенциального валового дохода**

Далее представлен расчет потенциального валового дохода от сдачи объектов недвижимости.

**Таблица 13.4 Расчет потенциального валового дохода**

Показатели	на дату оценки
Общая площадь производственно-складских помещений, кв.м	1 439,4
Арендопригодная площадь складских помещений, кв.м	1 439,4
Арендная ставка (производственно-складские помещения), руб./кв.м в год.	1 536
Общая площадь земельного участка, кв. м	60 000
Арендопригодная площадь земельного участка, кв.м	2 550
Арендная ставка (земельный участок), руб./кв.м в год.	1 189
<b>Итого, потенциальный валовый доход, руб.</b>	<b>5 244 354</b>

#### **Определение действительного валового дохода**

##### Недозагрузка

По информации, предоставленной Заказчиком, на текущий момент сданы не все площади имущественного комплекса. Общий недозагрузка по всем зданиям составляет около 69%. Учитывая это, предполагается, что при смене собственника будет организовано более эффективное управление комплексом, что способствует снижению величины недозагрузки помещений до рыночного значения.

Недозагрузка помещений производственно-складского назначения определяется на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2 Часть 2 Производственно-



складская недвижимости и сходные типы объектов Лейфера Л.А. (стр. 8). Информация о проценте недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке представлена в рисунке ниже. В настоящей работе ввиду низкой ликвидности объекта значение коэффициента недозагрузки было принято как наибольшее значение расширенного интервала и составило 18%.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	18%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	8%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для производства	14%	8%	19%

#### Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы в расчетах стоимости объектов оценки доходным подходом не учитывались по следующим причинам. При заключении стандартных договоров аренды, как правило, оговариваются штрафные санкции за задержку арендных платежей в виде пеней. Также арендный договор, обычно, предусматривает авансовые расчеты, что предотвращает задержку или неуплату арендной платы. Таким образом, потери при сборе арендной платы равны нулю.

#### Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы на управление объектом недвижимости, на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости, на рекламу арендного бизнеса, коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами, на уборку общей территории и общих помещений, на охрану общей территории и общих помещений, резервирование средств на текущий ремонт, налоги, страхование.

Значение величины операционных расходов было принято согласно данным, представленным на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/>) по верхней границе диапазона ввиду значительной площади объекта, повышения налоговых нагрузок и т.д. Величина операционных расходов включает в себя расходы на управление объектом, на рекламу, коммунальные расходы, уборка и охрана помещений, резервирование средств на текущий ремонт, налоги и страхование. В результате, величина операционных расходов составляет 26% от действительного валового дохода (Приложение 1).

#### Коэффициент капитализации для объектов производственно-складского назначения

Коэффициент капитализации был принят согласно «Справочнику оценщика недвижимости -2016 Том II Часть II Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., стр. 51 и составил 12,1%.

7.3.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12,1%	11,6%	12,6%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12,2%	11,7%	12,7%

#### Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Таблица 13.5. Расчет стоимости объектов недвижимости

Показатели	на дату оценки
Общая площадь производственно-складских помещений, кв.м	1 439,4
Арендопригодная площадь складских помещений, кв.м	1 439,4
Арендная ставка (производственно-складские помещения), руб./кв.м в год.	1 536



Показатели		на дату оценки
Общая площадь земельного участка, кв. м		60 000
Арендопригодная площадь земельного участка, кв.м		2 550
Арендная ставка (земельный участок), руб./кв.м в год.		1 189
<b>Итого, потенциальный валовый доход, руб.</b>		<b>5 244 354</b>
Потери из-за недозагрузки (производственно-складские помещения)	18%	398 044
Потери из-за недозагрузки (земельный участок)	0%	0
<b>Итого, действительный валовый доход, руб.</b>		<b>4 846 311</b>
<b>Операционные расходы:</b>		
Операционные расходы	26%	<b>1 260 041</b>
<b>Итого, операционные расходы, руб.</b>		<b>1 260 041</b>
Итого, операционные расходы, %		26%
Коэффициент капитализации, %		<b>12,10%</b>
Итого чистый операционный доход (ЧОД), руб.		3 586 270
Текущая стоимость ЧОД, руб.		29 638 593
<b>Стоимость объекта оценки, полученная по результату доходного подхода, руб. с НДС</b>		<b>29 639 000</b>

Таким образом, стоимость объектов недвижимости (включая земельный участок площадью 13 000 кв.м.), полученная в рамках доходного подхода, округленно составила:

**29 639 000 (Двадцать девять миллионов шестьсот тридцать девять тысяч) рублей с учетом НДС.**

## Глава 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№6-9, 11, 12, 14-16 ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно п. 18 ФСО № 1, 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.

В соответствии с п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

Согласно п. 24 ФСО № 7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

### Расчёт стоимости воспроизводства

При определении стоимости объектов оценки №№6 в части «насыпь», 7, 8, 9, 14-16 затратным подходом был использован базисно-индексный метод определения полных затрат. Для этого использовалась база уровней цен 2014 года (КО-Инвест 2014). К базовым уровням цен применены корректирующие коэффициенты пересчёта в текущие цены необходимого региона (индексы), рекомендованные Координационным центром по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 марта 2017 г. № КЦ/201703ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на март 2017 года"), а также других корректирующих коэффициентов, указанных в разделе «Рекомендации по использованию справочника».

В силу отсутствия аналогов в справочнике КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт для расчета стоимости объекта оценки № 6 в части «ж/бетонные плиты» был подобран аналог из открытого источника (<https://tiu.ru/p248382345-plita-dorozhnaya-pdn;wholesale.html>).

Объект оценки №11 – бетоносмесительная установка был разбит на две составные части – бетоносмесительная установка, силосы под выгрузку цемента в количестве 4 шт. Для расчета стоимости бетоносмесительной установки был использован аналог из открытого источника (коммерческое предложение, Приложение 1), для расчета стоимости силосов был применен сравнительный подход.

При определении стоимости объекта оценки №12 был использован аналог из открытого источника (<http://rosves.com/magazin/product/vesy-zheleznodorozhnye--vagonnye--vzh-s---100-t---4l>).

Корректирующие коэффициенты пересчета в текущие цены не применялись, так как объект аналог представлен на рынке московского региона на дату оценки.



Расчёт стоимости строительства проводился по следующему алгоритму:

- подготовка исходных данных об оцениваемом объекте;
- подбор укрупнённого стоимостного показателя в соответствии с функциональным назначением, и техническими характеристиками (объёмом, площадью);
- определение необходимых параметров, подлежащих корректировке;
- расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов;
- расчёт стоимости воспроизводства объекта.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного решения объектов оценки были подобраны типовые объекты-аналоги из имеющихся в справочнике «КО-Инвест» (источники приведены в Приложении №1). Определены параметры (различия в объёме, региональных уровнях цен, изменение цен после издания справочника) подлежащие корректировке и проведен расчёт количественного значения корректирующих коэффициентов. Подобранные объекты-аналоги представлены ниже в таблице.

При расчете стоимости объекта оценки №6 в части «ж/бетонные плиты», объектов оценки №№11,12 были использованы аналоги из открытого источника. Стоимость включает в себя НДС и не включает монтажные работы. Стоимость монтажных работ составляет в среднем 9% от стоимости объекта (см. Приложение 1).

Таблица 14.1 Расчет стоимости строительства объекта оценки №6 до учета прибыли предпринимателя

Объект оценки №6		
Показатель	насыпь	ж/б плиты
Количество		203
Объем м3	14022	
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт	<a href="https://tiu.ru/p248382345-plita-dorozhnaya-pdn;wholesale.html">https://tiu.ru/p248382345-plita-dorozhnaya-pdn;wholesale.html</a>
Код аналога	M03.04.038.0001	-
Единица измерителя	м3	шт.
Характеристика аналога	грунты обыкновенные	ж/б дорожные плиты 1,5х6 м
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	512	16000
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	-
в ценах на дату оценки	<b>627</b>	-
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	8 787 724	3 248 000
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>10 369 514</b>	<b>3 248 000</b>

Таблица 14.2 Расчет стоимости строительства объекта оценки №7 до учета прибыли предпринимателя

Объект оценки №7			
Показатель	Рельсы	Шпалы	Стрелочные переводы
Протяженность, м	2119,5	-	-
Кол-во, шт.		1060	2
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт		
Код аналога	M3.04.067.0019	M.3.04.090.0001	M.3.04.075.0006
Единица измерителя	м	шт.	компл.
Характеристика аналога	рельсы со скреплениями (без стоимости шпал) P50 длина рельсов 25 м нераздельные промежуточные скрепления	шпалы	Стрелочные переводы
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	5485,038	1756	440501
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	1,22	1,22
в ценах на дату оценки	<b>6 714</b>	<b>2 149</b>	<b>539 192</b>



Показатель	Объект оценки №7		
	Рельсы	Шпалы	Стрелочные переводы
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	14 230 152	2 277 846	1 078 384
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>16 791 580</b>	<b>2 687 859</b>	<b>1 272 493</b>

Таблица 14.3 Расчет стоимости строительства объектов оценки №№8-9 до учета прибыли предпринимателя

Показатель	Объект оценки №8	Объект оценки №9
	Нефтеналивной стояк	Нефтеналивные емкости в кол-ве 26 шт
Диаметр трубы, мм	160	-
Протяженность, м/шт.	75	-
Кол-во, шт.	3	-
Общая протяженность, м	225	-
Объем, 1шт/м3	-	58
Общий объем, м3	-	1500
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт	
Код аналога	ИЗ.07.010.0002	М3.03.008.0001
Единица измерителя	м	м3
Характеристика аналога	Водоводы и стальных труб	Резервуары металлические наземные без противокоррозионного покрытия
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	3105	9135
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	1,22
в ценах на дату оценки	<b>3 801</b>	<b>11 182</b>
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	855 147	16 772 442
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>1 009 073</b>	<b>19 791 481</b>

Таблица 14.4 Расчет стоимости объектов оценки №№11-12

Показатель	Объект оценки №11	Объект оценки №12
	Бетоносмесительная установка М-0,5	Весы вагонные
Тип		Статический
производительность, м3/ч	30	-
Источник для расчётов	Коммерческое предложение, Приложение 1	<a href="http://rosves.com/magazin/product/vesy-zheleznodorozhnye--vagonnye--vzh-s---100-t---4">http://rosves.com/magazin/product/vesy-zheleznodorozhnye--vagonnye--vzh-s---100-t---4</a>
Единица измерителя	шт.	шт.
Характеристика аналога	СБ 241-1	Весы железнодорожные (вагонные) ВЖ-С - 100 т - 4
Стоимость аналога, руб.	2 590 000	1 387 400
Монтаж оборудования	233 100	124 866
<b>Стоимость строительства, руб. с НДС</b>	<b>2 823 100</b>	<b>1 512 266</b>

Таблица 14.5 Расчет стоимости строительства объектов оценки №№14-16 до учета прибыли предпринимателя

Показатель	Объект оценки №14	Объект оценки №15	Объект оценки №16
	Водонапорная башня	Площадка для емкостей	Площадка под навесом
Площадь, кв.м		937,9	227,3
Высота, м	15 м	-	-
объем бака, л	до 25 м3	-	-
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Сооружения городской инфраструктуры		
Код аналога	ИЗ.07.004.0014	И4.1.002.0001	
Единица измерителя	шт.	м2	м2
Характеристика аналога	башни водонапорные бесшатровые	навесы с платформой	
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	1 165 337	21622,9	21622,9
Поправка на наличие	-	12973,80	4324,60



	Объект оценки №14	Объект оценки №15	Объект оценки №16
различий в конструктивных элементах, руб.			
каркас		7785,80	
стены наружные с отделкой		1512,90	1512,90
перекрытия и покрытия		863,40	
полы		1730,60	1730,60
прочее		1081,10	1081,10
Стоимость измерителя с учетом поправки на различие в конструктивных элементах	1 165 337	8649,10	17298,30
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	1,22	1,22
в ценах на дату оценки	<b>1 426 422</b>	<b>10 587</b>	<b>21 174</b>
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	1 426 422	9 929 421	4 812 817
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	1 683 178	<b>11 716 717</b>	<b>5 679 124</b>

Ниже в таблице представлено описание применяемых корректировок.

Таблица 14.6 Применяемые корректировки к объекту оценки

Корректировка	Формула	Показатели
Поправка, включающая изменение цен после издания справочника	$K_{инфл} = I_o / I_{o1.2017}$	$K_{инфл}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после выхода справочника. $I_{o1.2014}$ – индекс удорожания стоимости строительства в целом к СМР от цен 2000г. к ценам на дату выхода справочника (2014 год) для Московской области – 8,668 $I_o$ – индекс удорожания стоимости строительства в целом к СМР от цен 2014г. к ценам на дату оценки – 10,61
Стоимость оцениваемого здания на дату оценки	$C = C_{кт} \times V$ или $C = C_{кт} \times S$	$C$ – стоимость показателя стоимости по оцениваемому зданию на дату оценки; $C_{кт}$ – скорректированный показатель стоимости; $V, S$ – строительный объем, общая площадь или протяженность оцениваемого сооружения

Источник: бюллетень «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» №12 2012г.; справочники «КО-Инвест», расчеты Оценщика

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

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

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

### Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя является вознаграждением инвестора за риск вложения денег в строительство объекта оценки. Величина прибыли предпринимателя отражает степень риска, связанного с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Прибыль предпринимателя зависит:

- от ставки дохода на капитал;
- от динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
- от продолжительности строительства.

Прибыль предпринимателя, ожидаемая от реализации проекта строительства, определялась как разность аккумулированной суммы инвестиций разных этапов строительства с учетом дохода на капитал и суммы инвестиций без учета стоимости денег во времени.

Результаты расчета прибыли предпринимателя, приведены ниже.

**Расчет ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования составляет 19%. Расчет и обоснование представлено ниже в таблице.



Таблица 14.7 Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
Безрисковая (базовая) ставка доходности	"эталонная" доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которые отвечают требованиям надежности, ликвидности, доступности. В настоящем исследовании используется результат расчета ММВБ бескупонной доходности облигаций федерального займа (срок до погашения 30 лет), который проводится на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России.	сайт Банка России: <a href="http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp?r1=0&amp;date_req1=01.03.2013&amp;date_req2=01.03.2013&amp;C_month=05&amp;C_year=2013&amp;rt=0&amp;x=20&amp;y=12&amp;mode=1">http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp?r1=0&amp;date_req1=01.03.2013&amp;date_req2=01.03.2013&amp;C_month=05&amp;C_year=2013&amp;rt=0&amp;x=20&amp;y=12&amp;mode=1</a>	x	8,21%
Премия за степень ликвидности	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей значительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, разработаны в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	1%	3%
	объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг		2%	
	объект относится к неспециализированной недвижимости, т.е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки		3%	
	объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом		4%	
	объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)		5%	
Премия за риск вложения в оцениваемый объект	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ra")	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, разработаны в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	1%	5%
	риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ra")		2%	
	риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ra")		3%	
	застрахована часть рисков		4%	
Премия за инвестиционный менеджмент	риски не застрахованы	факторы и референтные значения, соответствующие инвестиционному климату РФ, разработаны в Финансовой академии при Правительстве РФ и изложены в монографии: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. -- М.: КНОРУС, 2007.	5%	3%
	управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности		1%	
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника		2%	
	объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие		3%	





Показатель	Факторы, определяющие величину показателя	Источник	Референтные значения	Величина для расчетов
	системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере			
	собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление		4%	
	объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена		5%	
<b>Ставка дисконтирования, округленно</b>			<b>x</b>	<b>19%</b>



### Продолжительность строительства и динамика вложения денежных средств

Необходимо отметить, что продолжительность строительства учитывает также время на приобретение участка, оформление необходимых документов и подключение коммуникаций.

Продолжительность строительства сооружений и динамика вложения денежных средств определены по СНиПу 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Результаты расчета прибыли предпринимателя приведены далее в таблицах.

Таблица 14.8. Определение прибыли предпринимателя

Показатель	Кол-во	Кварталы			
		4	3	2	1
Продолжительность строительства, квартал	4				
<b>Кварталы</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Ставка дисконтирования (норма доходности), %	19,00%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
Сумма		4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
Квартальный график строительства, %		11,0%	28,0%	40,0%	21,0%
График строительства, %		11,0%	39,0%	79,0%	100,0%
Квартальная прибыль предпринимателя, %		0,5%	1,7%	3,5%	4,4%
<b>Итоговая прибыль предпринимателя</b>	<b>10,2%</b>	<b>к сметной стоимости строительства</b>			

В результате проведенных расчетов была определена стоимость нового строительства оцениваемых объектов.

Таблица 14.9 Расчет стоимости строительства объекта оценки №6

Показатель	Объект оценки №6	
	насыпь	ж/б плиты
Количество		203
Объем м3	14022	
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт	<a href="https://tiu.ru/p248382345-plita-dorozhnaya-pdn;wholesale.html">https://tiu.ru/p248382345-plita-dorozhnaya-pdn;wholesale.html</a>
Код аналога	M03.04.038.0001	-
Единица измерителя	м3	шт.
Характеристика аналога	грунты обыкновенные	ж/б дорожные плиты 1,5х6 м
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	512	16000
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	-
в ценах на дату оценки	<b>627</b>	-
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	8 787 724	3 248 000
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>10 369 514</b>	<b>3 248 000</b>
Прибыль предпринимателя, %	10%	0%
Прибыль предпринимателя, руб.	1 057 690	0
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>14 961 711</b>	<b>3 248 000</b>
Затраты на монтаж	0	9%
<b>Стоимость строительства, руб. с учетом затрат на монтаж</b>	<b>14 961 711</b>	<b>2 955 680</b>

Таблица 14.10 Расчет стоимости строительства объекта оценки №7

Показатель	Объект оценки №7		
	Рельсы	Шпалы	Стрелочные переводы
Протяженность, м	2119,5		
Кол-во, шт.		1060	2
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт		
Код аналога	M3.04.067.0019	M.3.04.090.0001	M.3.04.075.0006
Единица измерителя	м	шт.	компл.
Характеристика аналога	рельсы со скреплениями (без стоимости шпал) Р50 длина рельсов 25 м нераздельные промежуточные скрепления	шпалы	Стрелочные переводы
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	5485,038	1756	440501
Коэффициент	1,22	1,22	1,22



	Объект оценки №7		
Показатель	Рельсы	Шпалы	Стрелочные переводы
изменения цен после издания справочника			
в ценах на дату оценки	<b>6 714</b>	<b>2 149</b>	<b>539 192</b>
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	14 230 152	2 277 846	1 078 384
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>16 791 580</b>	<b>2 687 859</b>	<b>1 272 493</b>
Прибыль предпринимателя, %	10%	10%	10%
Прибыль предпринимателя, руб.	1 712 741	274 162	129 794
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>18 504 321</b>	<b>2 962 020</b>	<b>1 402 287</b>

Таблица 14.11 Расчет стоимости строительства объектов оценки №№8-9

	Объект оценки №8	Объект оценки №9
Показатель	Нефтеналивной стояк	Нефтеналивные емкости в кол-ве 26 шт
Диаметр трубы, мм	160	
Протяженность, м/шт.	75	
Кол-во, шт.	3	
Общая протяженность, м	225	
Объем, 1шт/м3		58
Общий объем, м3		1500
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт	
Код аналога	ИЗ.07.010.0002	М3.03.008.0001
Единица измерителя	м	м3
Характеристика аналога	Водоводы и стальных труб	Резервуары металлические наземные без противокоррозионного покрытия
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	3105	9135
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	1,22
в ценах на дату оценки	<b>3 801</b>	<b>11 182</b>
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	855 147	16 772 442
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>1 009 073</b>	<b>19 791 481</b>
Прибыль предпринимателя, %	10%	10%
Прибыль предпринимателя, руб.	102 925	2 018 731
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>1 111 999</b>	<b>21 810 212</b>

Таблица 14.12 Расчет стоимости строительства объектов оценки №№14-16

	Объект оценки №14	Объект оценки №15	Объект оценки №16
Показатель	Водонапорная башня	Площадка для емкостей	Площадка под навесом
Площадь, кв.м		937,9	227,3
Высота, м	15 м	-	-
объем бака, л	до 25 м3	-	-
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Сооружения городской инфраструктуры		
Код аналога	ИЗ.07.004.0014	И4.1.002.0001	
Единица измерителя	шт.	м2	м2
Характеристика аналога	башни водонапорные бесшатровые	навесы с платформой	
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	1165337	21622,9	21622,9
Поправка на наличие различий в конструктивных элементах, руб.	0,00	12973,80	4324,60
каркас		7785,80	
стены наружные с отделкой		1512,90	1512,90
перекрытия и покрытия		863,40	
полы		1730,60	1730,60
прочее		1081,10	1081,10
Стоимость измерителя с	1165337	8649,10	17298,30



	Объект оценки №14	Объект оценки №15	Объект оценки №16
учетом поправки на различие в конструктивных элементах			
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	1,22	1,22
в ценах на дату оценки	<b>1 426 422</b>	<b>10 587</b>	<b>21 174</b>
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	1 426 422	9 929 421	4 812 817
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	1 683 178	<b>11 716 717</b>	<b>5 679 124</b>
Прибыль предпринимателя, %	10%	10%	10%
Прибыль предпринимателя, руб.	171 684	1 195 105	579 271
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>1 854 862</b>	<b>12 911 822</b>	<b>6 258 395</b>

### Расчет совокупного износа

**Физический износ** сооружений и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов. Общий физический износ складывается из двух составляющих – устранимого и неустраимого.

Неустраимый физический износ – это износ, устранение которого технически невозможно или затраты на устранение которого превосходят добавленную стоимость (добавленный доход). Практически НФИ определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как степень истощения элементами объекта своих эксплуатационных качеств

Устранимый физический износ – это износ, устранение которого технически возможно и затраты на устранение которого меньше, чем добавленная стоимость здания или добавленный доход. Его называют также отложенным ремонтом. Позicionиями отложенного ремонта являются визуально фиксируемые дефекты и повреждения конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования. Практически стоимость отложенного ремонта определяется либо как потеря стоимости нового строительства, либо как стоимость ремонтно-строительных работ по устранению дефектов и повреждений.

Физический износ оцениваемых объектов определялся на основании Шкалы экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств, изложенной в Приказе Росстата от 29.08.2014 N 543 (ред. от 22.09.2014) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Таблица 14.13 Шкала экспертных оценок технического состояния здания, сооружений

Оценка технического состояния объекта	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 – Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2- Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3- Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 -Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 – Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6-Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

Физический износ оборудования определялся на основании данных экспертных оценок,



представленных на сайте ([http://stanki-katalog.ru/st\\_32.htm](http://stanki-katalog.ru/st_32.htm)).

Таблица 14.14 **Укрупненная оценка технического состояния оборудования для определения коэффициента физического износа**

Оценка состояния	Состояние оборудования	Оставшийся срок службы, %	Физический износ, %
Новое	Новое оборудование, установленное и еще не эксплуатировавшееся в отличном состоянии	91...100	0...5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	81...90	6...15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	61...80	16...35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	36...60	36...60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	16...35	61...80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	2,6...15	81...90
Негодное к применению, лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	0...2,5	91...100

Таблица 14.15 **Расчет физического износа объектов**

№п/п	Наименование объекта оценки	Техническое состояние	Удельный физ. износ, %
6	Разгрузочная рампа	удовлетворительное	40
7	Железнодорожный путь	плохое	70
8	Нефтеналивной стояк	плохое	75
9	Нефтеналивные емкости	плохое	75
11	Бетоносмесительная установка	Условно пригодное	71
12	Весы вагонные	Условно пригодное	71
14	Водонапорная башня	плохое	75
15	Площадка для емкостей	удовлетворительное	50
16	Площадка под навесом	удовлетворительное	50

**Функциональное устаревание** требует капитальных вложений для модернизации или реконструкции здания на основе современной технологии.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований к промышленной технологии.

Физический износ можно уменьшить путем текущего или капитального ремонта, а функциональное устаревание - только реконструкцией или модернизацией.

Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового объекта, равного по площади, но отвечающего требованиям новой технологии и благоустройства.

Причинами функционального устаревания могут быть:

- отсутствие элементов или недостаточные объемы (устаревание 1-го рода),
- моральное устаревание элементов (устаревание 2-го рода),
- избыточные объемы (устаревание 3-го рода).

При этом функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Устранимое функциональное устаревание - это такой износ, устранение которого технически возможно и экономически выгодно, так как затраты на него меньше, чем добавляемая при этом стоимость объекта. По аналогии с понятием «отложенного ремонта» здесь применимы понятия «отложенная реконструкция» или «отложенная модернизация».

Неустранимое функциональное устаревание – это износ, устранение которого технически невозможно или экономически нецелесообразно, так как затраты на него больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта.

В настоящий момент рассматриваемые сооружения используются согласно своему проектному назначению, основные объемно-планировочные и конструктивные особенности сооружений соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. Таким образом, можно сделать вывод, что функциональное устаревание в данном случае отсутствует.

**Внешний износ** представляет собой обесценивание объекта оценки, обусловленное негативным влиянием внешних факторов. К таким факторам относятся изменения экономической ситуации,





состояния рынка недвижимости, федеральных или местных ограничений, окружающей инфраструктуры, и т.п. Внешний износ - всегда неустранимый, так как величина затрат на его устранение всегда больше прироста стоимости после устранения внешних неблагоприятных факторов.

Проанализировав местоположение оцениваемых сооружений (как с географической точки зрения, так и с экономической) и варианты их использования, Оценщик пришел к выводу, что внешнее устаревание у оцениваемых объектов отсутствует.

#### Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

Далее в таблицах представлен итоговый расчет стоимости объектов оценки затратным подходом.

Таблица 14.16 Расчет стоимости объекта оценки №6

Показатель	Объект оценки №6	
	насыпь	ж/б плиты
Количество	-	203
Объем м3	14022	-
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт	<a href="https://tiu.ru/p248382345-plifa-dorozhnaya-pdn;wholesale.html">https://tiu.ru/p248382345-plifa-dorozhnaya-pdn;wholesale.html</a>
Код аналога	M03.04.038.0001	-
Единица измерителя	м3	шт.
Характеристика аналога	грунты обыкновенные	ж/б дорожные плиты 1,5х6 м
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	512	16000
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	-
в ценах на дату оценки	<b>627</b>	-
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	8 787 724	3 248 000
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>10 369 514</b>	<b>3 248 000</b>
Прибыль предпринимателя, %	10%	0%
Прибыль предпринимателя, руб.	1 057 690	0
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>14 961 711</b>	<b>3 248 000</b>
<b>Затраты на монтаж</b>	<b>0</b>	<b>9%</b>
<b>Стоимость строительства, руб. с учетом затрат на монтаж</b>	<b>14 961 711</b>	<b>2 955 680</b>
Физический износ, %	40%	40%
Функциональный износ, руб.	0%	0%
Внешний износ, %.	0%	0%
Совокупный износ, %	40%	40%
<b>Восстановительная стоимость с учётом износа, руб.</b>	<b>8 977 027</b>	<b>1 773 408</b>
<b>Итого стоимость объекта, руб.</b>	<b>8 977 000</b>	<b>1 773 408</b>

Таблица 14.17 Расчет стоимости объекта оценки №7

Показатель	Объект оценки №7		
	Рельсы	Шпалы	Стрелочные переводы
Протяженность, м	2119,5		
Кол-во, шт.		1060	2
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт		
Код аналога	M3.04.067.0019	M.3.04.090.0001	M.3.04.075.0006
Единица измерителя	м	шт.	компл.
Характеристика аналога	рельсы со скреплениями (без стоимости шпал) Р50 длина рельсов 25 м нераздельные промежуточные скрепления	шпалы	Стрелочные переводы
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	5485,038	1756	440501
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	1,22	1,22
в ценах на дату оценки	<b>6 714</b>	<b>2 149</b>	<b>539 192</b>
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	14 230 152	2 277 846	1 078 384



	Объект оценки №7		
Показатель	Рельсы	Шпалы	Стрелочные переводы
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>16 791 580</b>	<b>2 687 859</b>	<b>1 272 493</b>
Прибыль предпринимателя, %	10%	10%	10%
Прибыль предпринимателя, руб.	1 712 741	274 162	129 794
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>18 504 321</b>	<b>2 962 020</b>	<b>1 402 287</b>
Физический износ, %	70%	70%	70%
Функциональный износ, руб.	0%	0%	0%
Внешний износ, %.	0%	0%	0%
Совокупный износ, %	70%	70%	70%
<b>Восстановительная стоимость с учётом износа, руб.</b>	<b>5 551 296</b>	<b>888 606</b>	<b>420 686</b>
<b>Итого стоимость объекта, руб.</b>	<b>5 551 000</b>	<b>889 000</b>	<b>421 000</b>

Таблица 14.18 Расчет стоимости объектов оценки №№8-9

	Объект оценки №8	Объект оценки №9
Показатель	Нефтеналивной стояк	Нефтеналивные емкости в кол-ве 26 шт
Диаметр трубы, мм	160	
Протяженность, м/шт.	75	
Кол-во, шт.	3	
Общая протяженность, м	225	
Объем, 1шт/м3		58
Общий объем, м3		1500
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Магистральные сети и транспорт	
Код аналога	ИЗ.07.010.0002	М3.03.008.0001
Единица измерителя	м	м3
Характеристика аналога	Водоводы и стальных труб	Резервуары металлические наземные без противокоррозионного покрытия
Стоимость измерителя в ценах года выхода справочника, руб.:	3105	9135
Коэффициент изменения цен после издания справочника в ценах на дату оценки	1,22	1,22
	<b>3 801</b>	<b>11 182</b>
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	855 147	16 772 442
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>1 009 073</b>	<b>19 791 481</b>
Прибыль предпринимателя, %	10%	10%
Прибыль предпринимателя, руб.	102 925	2 018 731
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>1 111 999</b>	<b>21 810 212</b>
Физический износ, %	75%	75%
Функциональный износ, руб.	0%	0%
Внешний износ, %.	0%	0%
Совокупный износ, %	75%	75%
<b>Восстановительная стоимость с учётом износа, руб.</b>	<b>278 000</b>	<b>5 452 553</b>
<b>Итого стоимость объекта, руб.</b>	<b>278 000</b>	<b>5 453 000</b>

Таблица 14.19 Расчет стоимости объектов №№14-16

	Объект оценки №14	Объект оценки №15	Объект оценки №16
Показатель	Водонапорная башня	Площадка для емкостей	Площадка под навесом
Площадь, кв.м		937,9	227,3
Высота, м	15 м	-	-
объем бака, л	до 25 м3	-	-
Источник для расчётов	КО-Инвест 2014 Сооружения городской инфраструктуры		
Код аналога	ИЗ.07.004.0014	И4.1.002.0001	
Единица измерителя	шт.	м2	м2
Характеристика аналога	башни водонапорные бесшатровые	навесы с платформой	
Стоимость измерителя в	1165337	21622,9	21622,9



	Объект оценки №14	Объект оценки №15	Объект оценки №16
ценах года выхода справочника, руб.:			
Поправка на наличие различий в конструктивных элементах, руб.	0,00	12973,80	4324,60
Каркас		7785,80	
стены наружные с отделкой		1512,90	1512,90
перекрытия и покрытия		863,40	
полы		1730,60	1730,60
Прочее		1081,10	1081,10
Стоимость измерителя с учетом поправки на различие в конструктивных элементах	1165337	8649,10	17298,30
Коэффициент изменения цен после издания справочника	1,22	1,22	1,22
в ценах на дату оценки	<b>1 426 422</b>	<b>10 587</b>	<b>21 174</b>
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	1 426 422	9 929 421	4 812 817
<b>Стоимость строительства на дату оценки, руб. с НДС</b>	<b>1 683 178</b>	<b>11 716 717</b>	<b>5 679 124</b>
Прибыль предпринимателя, %	10%	10%	10%
Прибыль предпринимателя, руб.	171 684	1 195 105	579 271
<b>Стоимость строительства, руб.</b>	<b>1 854 862</b>	<b>12 911 822</b>	<b>6 258 395</b>
Физический износ, %	75%	50%	50%
Функциональный износ, руб.	0%	0%	0%
Внешний износ, %.	0%	0%	0%
Совокупный износ, %	75%	50%	50%
<b>Восстановительная стоимость с учётом износа, руб.</b>	<b>463 716</b>	<b>6 455 911</b>	<b>3 129 197</b>
<b>Итого стоимость объекта, руб.</b>	<b>464 000</b>	<b>6 456 000</b>	<b>3 129 000</b>

### Внесение корректировок

В ходе анализа документов, предоставленных Заказчиком, было выявлено, что на объекты оценки №№8-9, 14-16 правоустанавливающие документы оформлены не были. Поскольку данные объекты находятся на балансе ОАО «СУ МР» и/или расположены на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ОАО «СУ МР», то предполагается, что имущество является собственностью юридического лица. Тем не менее, оформление правоустанавливающих документов потребует некоторых временных затрат, которые несколько снизят стоимость объекта оценки. Расчет корректировки на необходимость оформления правоустанавливающих документов представлен ниже.

### Определение сроков судебного разбирательства

При прогнозировании сроков получения прав собственности мы исходим из предположения судебного разбирательства, связанного с установлением прав собственности. Данное предположение является оправданным с точки зрения разумного покупателя объекта, поскольку в противном случае при возникновении такого разбирательства у него возникнут непокрытые вмененные издержки. Отсюда возможность совершения сделки устойчиво связана с необходимостью учета настоящего фактора.

Продолжительность рассмотрения дела в суде напрямую зависит от суммы заявленных исковых требований: чем выше сумма иска, тем дольше, при прочих равных, рассматривается дело в арбитражном суде (Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титаева. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.34). Как следует из практики рассмотрения дел в арбитражных судах (там же, стр.32-34) если сумма иска превышает 1-1,5 млн.р., то в 75% случаев вынесение судом решения может занять более 1 года (учитывая стадию подготовки дела к



судебному разбирательству и стадию рассмотрения дела и принятия судебного решения). Учитывая возможность дальнейшего обжалования судебного решения, сложно прогнозировать окончательный период рассмотрения конкретных споров, который может растянуться на несколько лет. Таким образом, при спорах с высокими суммами исковых требований в условиях заинтересованности сторон (т.е. обе стороны являются на судебное решение, активно используют методы судебной защиты своих прав и т.д.) минимальный прогнозный срок судебного разбирательства может быть определен в 1 год.

С другой стороны, в случае отсутствия проявления ответчиком заинтересованности в защите своих прав срок судебного разбирательства будет меньшим. Например, можно указать на медианное время от подачи иска до вынесения решения арбитражным судом в Москве равное 62 дням (см. «Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа», стр.39). В данном случае, можно рассматривать данный период 62 дня (0,2 года), как разумный для прогнозирования срок (период дисконтирования) получения прав.

#### Определение ставки дисконтирования

Расчет ставки дисконтирования приведен в таблице 14.3 настоящего отчета.

Таблица 14.20. Расчет фактора дисконтирования

Ставка дисконтирования, %	Период дисконтирования, лет	Фактор текущей стоимости
19%	0,3	0,95

То есть, фактор текущей стоимости составил 0,95 и, следовательно, максимальное значение ценового мультипликатора составит 95%.

#### Получение прав собственности в судебном порядке

Ниже в таблице П1.3 представлен расчет мультипликатора судебного разбирательства в общем случае (т.е. при наличии экономической целесообразности, подтверждающих документов).

Можно сказать, что данный мультипликатор возможно применить и для определения различий в стоимости объекта недвижимости, с оформленными правами собственности и которые придется установить через суд.

Таблица 14.21. Расчет скидки на различие в оформленных правах

	Показатель	Значение	Комментарии
1	<b>"гонорар успеха" адвоката</b>	<b>5,5%</b>	среднее значение между минимальным и максимальным показателем.
2	юридическая компания «Козырева и партнеры»	5-10%	Основание - Инф.письмо ВАС от 5.12.2007 № 121.
3	компания "Юридическая фирма Вадима Колосова"	1-10%	см.скриншот страницы в сети "Интернет"
4	вероятность выигрыша дела по "ненадлежащему исполнению договора" в суде первой инстанции	89,5%	Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титаева. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.73, 91, 97.
5	вероятность обращения ответчиком (предприниматель) в апелляцию	8,2%	
6	вероятность оставления решения суда первой инстанции в силе в рамках рассмотрения апелляционной жалобы	80%	
7	<b>вероятность положительного судебного решения (с учетом факторов (стр.4), (стр.5), (стр.6))</b>	<b>88%</b>	$(\text{стр.4}) * (1 - (\text{стр.5})) + (\text{стр.4}) * (\text{стр.5}) * (\text{стр.6})$
8	вероятность фактического исполнения производства	100%	
9	прогнозируемый срок, лет	0,3	
10	<b>фактор дисконтирования</b>	<b>0,95</b>	исходя из сроков рассмотрения требований в арбитражных судах и исполнения судебных решений (см. соответствующую аргументацию)
11	<b>рыночная стоимость объекта в % от номинала (с учетом факторов (стр.8), (стр.1), (стр.7), (стр.12))</b>	<b>79%</b>	расчет оценщика
12	<b>Скидка на различие в оформленных</b>	<b>-21%</b>	$(\text{стр.8}) * (1 - (\text{стр.1})) * (\text{стр.7}) * (\text{стр.10}) - (1 -$



Показатель	Значение	Комментарии
правах		(стр.8)) * (стр.1) * (стр.10)

Таким образом, можно сказать, что при прочих равных условиях, корректировка для объекта оценки, которые нуждаются в регистрации права собственности, составит -21% по отношению к аналогичным объектам с уже оформленными правами собственности.

Таблица 14.22. Итоговая стоимость объектов оценки №№8-9, 14-16, рассчитанная в рамках затратного подхода с учетом корректировки на права

№п/п	Тип объекта	Стоимость до корректировки, руб.	Корректировка на права	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
8	Нефтеналивной стояк	278 000	-21%	219 620
9	Нефтеналивные емкости с кол. 26 шт.	5 453 000	-21%	4 307 870
14	Водонапорная башня	464 000	-21%	366 560
15	Площадка для емкостей	6 456 000	-21%	5 100 240
16	Площадка под навесом	3 129 000	-21%	2 471 910





## Глава 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### Согласование результатов стоимости полученных при использовании подходов оценки для объектов №1-5

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

В рамках настоящей работы для определения стоимости объектов оценки №№1-5 использовались доходный, сравнительный подходы.

При определении стоимости имущественного комплекса были получены следующие результаты по подходам:

- сравнительный подход - 25 700 000 рублей с НДС;

- доходный подход – 29 639 000 рублей с НДС.

Сравнительный подход наиболее приближен к рынку и опирается на конкретные условия, тенденции, сложившиеся на момент оценки по подобным объектам. В данном случае рынок производственно-складской недвижимости хорошо развит, что позволило найти сопоставимые аналоги, предлагаемые в продажи и путем применения минимального набора корректировок получить рыночную стоимость объекта оценки.

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке аренды доходной недвижимости, показывает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объекта наиболее эффективным образом. Тем не менее, доходный подход требует определенных допущений, достоверность которых определяется и политическими событиями в будущем, и экономическими факторами.

Таблица 15.1 **Весовые коэффициенты**

№ пп	Критерий	Баллы	
		Сравнительный	Доходный
1	Применимость подхода к оценке данного объекта	5	5
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	5
3	Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения	5	5
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	5
5	Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5
	Общее количество баллов	25	25
	<b>Итоговые весовые коэффициенты</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>

Таблица 15.2. Согласование стоимости производственно-складской площадки

Тип объекта	Доходный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Согласованная стоимость, с НДС, руб.

Вес подхода	50%	0%	50%	-
Объекты оценки №1-5	29 639 000	Не применялся	25 700 000	<b>27 669 500</b>

Распределение стоимости по объектам проводилась в следующем порядке:

- стоимость земельного участка принята на уровне величины, определенной сравнительным подходом в Главе 12.2;
- стоимость зданий определена как разница между итоговой согласованной стоимостью площадки и стоимости земельного участка (площадью 13 000 кв.м.). Распределение полученной величины проводилось в соответствии с площадью каждого здания.

Таблица 15.3. **Согласование стоимости производственно-складской площадки пообъектно**

№	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Согласованная стоимость (округленно)	Рыночная стоимость с НДС	Рыночная стоимость без НДС
1	Земельный участок общей площадью 60 000 кв.м, кадастровый номер: 50:14:0040516:343	Не применялся	Не применялся	85 500 000	85 500 000	85 500 000	85 500 000
2	Техническое здание общей площадью 300,1 кв.м	Не применялся	29 639 000	25 700 000	27 669 500	<b>1 905 000</b>	<b>1 614 407</b>
3	Здание гаража общей площадью 979,2.					<b>6 217 000</b>	<b>5 268 644</b>
4	Склад ГСМ общей площадью 146,3.					<b>929 000</b>	<b>787 288</b>
5	Здание артскважины общей площадью 13,8 кв.м					<b>88 000</b>	<b>74 576</b>

#### **Согласование результатов стоимости полученных при использовании подходов оценки для объектов №№6-16**

В рамках настоящей работы для определения стоимости объектов оценки №№6-9, 12, 14-16 использовался затратный подход. Для определения стоимости объекта оценки №№ 10, 13 использовался сравнительный подход. Объект оценки №10 представляет собой силоса под выгрузку цемента. Стоимость объекта была определена с использованием сравнительного подхода. Стоимость объекта оценки №10 (бетоносмесительная установка) определялась путем разбивки объекта на 2 составляющие – бетоносмесительная установка и силосы для цемента ( 4 шт.). Стоимость бетоносмесительной установки определялась в рамках затратного подхода, поскольку объект находится в нерабочем состоянии, диагностика неисправностей не проводилась, соответственно сделать вывод о стоимости ремонта невозможно. Стоимость силосов определялась в рамках сравнительного подхода, ввиду развитости рынка подобных объектов. Объект оценки №13 представляет собой двухэтажное здание кабинетной планировки, год постройки не установлен. Стоимость объекта была определена с использованием сравнительного подхода.

Таблица 15.4. **Согласование стоимости объектов оценки №№6-16**

№	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Согласованная стоимость, руб. (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
6	Разгрузочная рампа протяженностью 160 м	8 977 000	Не применялся	Не применялся	8 977 000	<b>8 977 000</b>	<b>7 607 627</b>
7	Железнодорожный путь протяженностью 2119,50 м	6 861 000	Не применялся	Не применялся	6 861 000	<b>6 861 000</b>	<b>5 814 407</b>
8	Нефтеналивной стояк (трубопровод) протяженностью 75 пог. м)	219 620	Не применялся	Не применялся	220 000	<b>220 000</b>	<b>186 441</b>
9	Нефтеналивные емкости в кол-ве 26 шт.	4 307 870	Не применялся	Не применялся	4 308 000	<b>4 308 000</b>	<b>3 650 847</b>
10	Силоса под выгрузку цемента с элеватором – 2 шт.	Не применялся	Не применялся	954 840	955 000	<b>955 000</b>	<b>809 322</b>
11	Бетоносмесительная установка Stetter M-0,5.	833 000	Не применялся	Не применялся	1 544 000	<b>1 544 000</b>	<b>1 308 475</b>
	Силоса для цемента в количестве 4 шт.	Не применялся	Не применялся	710 825			
12	Весы вагонные	833 000	Не	Не применялся	833 000	<b>833 000</b>	<b>705 932</b>



№	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Согласованная стоимость, руб. (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
			применялся				
13	Здание бытового корпуса общей площадью 2 564,7 кв.м	Не применялся	Не применялся	5 194 339	5 194 000	<b>5 194 000</b>	<b>4 401 695</b>
14	Водонапорная башня	366 560	Не применялся	Не применялся	367 000	<b>367 000</b>	<b>311 017</b>
15	Площадка для емкостей общей площадью 937,9 кв.м	5 100 240	Не применялся	Не применялся	5 100 000	<b>5 100 000</b>	<b>4 322 034</b>
16	Площадка под навесом общей площадью 227,3 кв.м	2 471 910	Не применялся	Не применялся	2 472 000	<b>2 472 000</b>	<b>2 094 915</b>



## Глава 16. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 16.08.2017 г., округленно составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Земельный участок общей площадью 60 000 кв.м, кадастровый номер: 50:14:0040516:343	85 500 000	85 500 000
2	Техническое здание общей площадью 300,1 кв.м	1 905 000	1 614 407
3	Здание гаража общей площадью 979,2.	6 217 000	5 268 644
4	Склад ГСМ общей площадью 146,3.	929 000	787 288
5	Здание артскважины общей площадью 13,8 кв.м	88 000	74 576
6	Разгрузочная рампа протяженностью 160 м, инвентарный номер: 50001478	8 977 000	7 607 627
7	Железнодорожный путь протяженностью 2119,50 м, инвентарный номер: 50001479	6 861 000	5 814 407
8	Нефтеналивной стояк (трубопровод) протяженностью 75 пог. м	220 000	186 441
9	Нефтеналивные емкости в кол-ве 26 шт., общий объем – 1500 м3	4 308 000	3 650 847
10	Силоса под выгрузку цемента с элеватором – 2 шт.	955 000	809 322
11	Бетоносмесительная установка Stetter M-0,5.	1 544 000	1 308 475
12	Весы вагонные	833 000	705 932
13	Здание бытового корпуса общей площадью 2 564,7 кв.м	5 194 000	4 401 695
14	Водонапорная башня	367 000	311 017
15	Площадка для емкостей общей площадью 937,9 кв.м	5 100 000	4 322 034
16	Площадка под навесом общей площадью 227,3 кв.м	2 472 000	2 094 915
<b>Итого</b>		<b>131 470 000</b>	<b>124 457 627</b>

Важно отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 15%.

Оценщик:

Котов Денис Иванович \_\_\_\_\_

Генеральный директор ООО «Бизнес Диагностика»

Котов Денис Иванович \_\_\_\_\_



## Глава 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

### Нормативные документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

### Методические материалы

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
2. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. — М.: Финстатинформ, 1997.
3. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
4. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.А., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н., Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
5. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997;
6. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз и оценка объектов недвижимости». М., 2007. — 352 с.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник — 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
8. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. — 344 с.
9. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
10. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. — 268 с.
11. Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998;
12. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. — М., 2007. — 144 с.
13. Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: — М., 2006 — 344 с.
14. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. — 536 с.
15. Ордуй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело, ЛТД. 1995.
16. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998
17. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «МарТ», М. – 2006. – 448 с.





18. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
19. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
20. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
21. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
22. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999;
23. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994;
24. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. — Ростов-н/Д., 2007. — 155 с.
25. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.

#### **Источники рыночной и общей информации**

Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).



---

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---



## Аналоги для расчета стоимости объектов оценки №№1-5 сравнительным подходом Объект-аналог 1

Надежный | [http://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_pt\\_2451\\_m2\\_pod\\_proizvodstvo\\_sklad\\_1204486728](http://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pt_2451_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1204486728)

**Продажа пл. 2451 м2 под производство, склад** - 72 000 000 ₽  
 № 1204486728, размещено 2 сентября в 22:56 · 917 (+45)  
 Купить в итоге

8 495 369-67-24  
 Написать сообщение

Алекс: Недвижимость  
 На Avito с января 2013  
 Агентство

Контактное лицо:  
 Федор Михайлович

Адрес:  
 Московская область, Щелково, Заводская ул. д.2

Алекс: Недвижимость  
 Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской

Площадь: 2451 м²  
 Адрес: Московская область, Щелково, Заводская ул. д.2

Лот №171600 Без Комиссии от Собственника Продажа помещения пл. 2451 м2 под производство, склад, теплый склад, офис и склад Щелково Щелковское шоссе. Продается производственно-складская база г. Щелково общей площадью 2451 кв.м. Зем. уч-к 1 га (собственность). 2 склада 2231 кв м (n=6,3 м, шаг колонн 12 на 6 м, 10 ворот с дебаркадерами), 50 кВт (возможно увеличение до 400 кВт), офисы 220 кв м (20 блок-модулей). Площадка из ж/б плит. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. Конт. лицо: Федор Михайлович, доб. 176, ЛОТ №171600

2757 объявлений агентства

## Объект-аналог 2

Надежный | <https://nognsk.slan.ru/sale/commercial/151268305/>

помещение под производство  
 Московская область, Ногинский район, Ногинск  
 городское поселение, Ногинск, ш. Энтузиастов, 61  
 Показать на карте

34 990 000 руб.  
 17 495 руб. за м², продажа  
 Следить за изменением цены

+7 926 106-22-02 · В избранное  
 Пожалуйста, помните, что выжили его объявление на ЦИАН

Ежемесячный платеж от 312 078 Р

Объект  
 Площадь: 2 000 м²  
 Этаж: 1 из 1  
 Высота потолков: 6 м  
 Состояние: требуется косметический ремонт  
 Ворота: на кузовой отчетке  
 Парковка: на территории, для грузового транспорта  
 Количество мест: 100

О здании  
 Год постройки: 2000  
 Тип здания: производственно-складской комплекс  
 Класс: B  
 Общая площадь: 2 000 м²  
 Участок: 2 га (в собственности)  
 Категория: действующий  
 Вентиляция: естественная

Здание из ж/б 2000 кв.м. на участке 2 га под склад или производство. Здание прямоугольное, одноэтажное, железобетонное, высота потолка 6 м, ширина около 12 м, длина около 100 м. Площадка опалубка асфальт и асфальтовой крошкой, опорожнена железобетонным забором, имеет раздвижные металлоконструктивные ворота на выезде. Электрическая мощность 160 кВт, возможно увеличение. Есть возможность получения технических условий на подключение к газу, воде, канализации, коммуникации проводятся по траншеям. Все документы готовы и сделаны. Участок и здание в собственности юридического лица. Прямой договор купли-продажи

просмотров: всего 261, за сегодня 2 | Планшет | 25 июл, 08:24

ЦИАН ID 433360

Street retail в ТЦ у метро  
 Продажа аркидного билета и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник: ТЦ Зелёный м. Вульфовка. От 7.5 миллионов рублей. Тел.: (495) 432-17-42

LOFT - офисы в новом БЦ  
 Продажа офиса и ПИЧ в БЦ RIVERDALE (Павловская наб. Ст. 107 м/лн). Полнота 100%. Аренд! Только 15 летний по спеццене! Тел.: (495) 432-15-61



## Объект-аналог 3

Недвижимость в Ногинске > Коммерческая > Продажа складов в Ногинске > Бетонная улца

Новый поиск

склад  
 Московская область, Ногинский район, Ногинск  
 городское поселение, Ногинск, Бетонная ул., 4  
[Показать на карте](#)

**30 000 000 руб.**  
 24 241 руб. за м<sup>2</sup>, НДС не включен, продажа


[Следить за изменением цены](#)

+7 926 692-97-09 +7 916 499-95-67 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на сайте

**БАНК ЗЕНИТ**  
 Ежемесячный платеж от 267 572 Р

Заложите объект залогом на ипотеку сейчас



Прозрачность: всего 175, за неделю 3 [Платное](#) 3 сен, 17:34

ЦЕНА от 12773546

**Об объекте**

Площадь:	1 237,6 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	4,50 м
Сетка колонн:	6x10
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на нулевой отметке
Парковка:	на территории, для грузового транспорта
Количество мест:	10
Стоимость выезда:	0 руб.
Кол-во мощных тоннель:	1

**О здании**

Год постройки:	1988
Тип здания:	склад
Класс:	B
Общая площадь:	1 237,6 м <sup>2</sup>
Участок:	1 906 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	нет
Отопление:	нет
Система пожаротушения:	гадратная

**Инфраструктура**

- буфет
- офисные помещения
- гостиница
- столовая

**БЕЗ КОМИССИИ! ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! ПРОДАМ СКЛАД, ПРОИЗВОДСТВО, 1237,6 м2, с ЖД веткой, без отопления, в районе ЖД и автовокзала г. Ногинска по адресу: РФ, МО, г. Ногинский с земельным участком - 1906 м2 в собственности, открытая территория, свободный доступ, возможность установки ограждения по периметру земельного участка, ЭУ: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объекта материально-технического снабжения ( склад ). Подъезд к складу для погрузочно-разгрузочных работ с одной стороны ЖД пути, ЖД вагонный лагунд по всей длине склада, с другой- автотранспорт: "0" уровень.**

Ворота: 6 штук, металлические, по 3 с каждой стороны, размер: 7,5 м- ширина, 2,4 м- высота, с возможностью увеличения. Шаг колонн- 6 м.

Помещение склада одноэтажное, материал стен, пол, потолок- железобетон, высота потолка- 4,5 м. Размер склада: 19,2 м- ширина, 64,4 м- длина. Электричество- 15 кВт, с возможностью увеличения. Возможна долгосрочная аренда.

Осмотр по предварительной договоренности.

**Продажа зданий/помещений** РЕКЛАМА  
 Площадь от 29 до 1000 м (гараж-во, склад, офис, автосервис), 500м от м.Угрюмовая. Офисы от 80 т/м2, любые площади.  
 Тел.: (495) 320-18-89

**Street retail в ТЦ у метро** РЕКЛАМА  
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственность, ТЦ Восточный м. Бульварная. От 7,5 миллионов рублей.  
 Тел.: (495) 432-17-42



## Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости земельного участка

### Объект-аналог 1

Недвижимость в Ногинске > Продажа > Продажа земельных участков в Ногинском районе > Горьковское шоссе

коммерческая земля  
Московская область, Ногинский район, Ногинск  
городское поселение, Ногинск, ш. Горьковское  
Горьковское шоссе 42,0 км. до МКАД

1 700 000 \$  
217 949 \$ за га

+7 910 440-88-09 , +7 495 639-99-99

Об объекте

Площадь:	7,8 га
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	промышленность

Продается участок 7,8 га, находящийся на землях населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складского, торгово-развлекательного, офисно - гостиничного комплекса. 42 км от МКАД по Горьковскому шоссе в городской черте Ногинска, Подмосковье. Имеется въезд-выезд на трассу. Рядом с участком газ, электричество, готов к строительству!

### Объект-аналог 2

коммерческая земля  
Московская область, Щелковский район, Щелково,  
Заречная ул. Ярославское шоссе 20,0 км. до МКАД

35 000 000 руб.  
13 833 993 руб. за га

+7 495 374-93-81

Об объекте

Площадь:	2,53 га
Категория земли:	земли поселений
Вид разрешенного использования:	промышленность

Предлагается к продаже земельный участок на территории промышленной зоны г.Щелково. Площадь составляет 2,53 га. Расположен на удалении 20 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Удобный подъезд, коммуникации о границе. По Генеральному Плану вдоль участка будет проходить восточная обьездная дорога, соединяющая Щелковское и Фряновское шоссе. Категория-земли населенных пунктов, ВРИ - под размещение промышленной площадки.





### Объект-аналог 3

коммерческая земля  
**Московская область, Ногинский район, Старая Купавна, ул. Чудинки** [Показать на карте](#)  
Горьковское шоссе 22,0 км. до МКАД

**180 000 000 руб.**  
180 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 963 777-41-11  В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<b>Об объекте</b>	
Площадь:	1 000 сот.
Категория земли:	пром. назначения (изменение невозможно)
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Электричество:	по границе участка
Газ:	по границе участка
Канализация:	по границе участка
Водоснабжение:	по границе участка
Подъездные пути:	грунтовая дорога


ИД:26491 PRO

ЖК «Родной город. Каховская»  
Квартиры рядом с метро. Зелёный район. Детский сад. Подземный паркинг. Высокая готовность. От 7,2 млн. рублей.  
Тел.: (495) 127-64-62

### Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости объекта оценки №10 Аналог 1

Силоса для цемента на 300 тонн, с цинк покрытием **550 000 Р**  
Купить в кредит

№ 1189592362, размещено 31 августа в 15:09 ⌂ 129 (+14)



8 910 971-19-19

ООО "АРВЕРОН"  
На Avito с ноября 2015  
Компания

17 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Азимов

Адрес  
Ярославская область, Ярославль р-н Дзержинский

Адрес: Ярославль, р-н Дзержинский [Посмотреть карту](#)

Самовывоз. Листы железа на болтах.



Аналог 2

Надежный | [https://www.avito.ru/kolomna/oborudovanie\\_dlya\\_biznesa/tsementnyy\\_silos\\_300\\_tonn\\_779405834](https://www.avito.ru/kolomna/oborudovanie_dlya_biznesa/tsementnyy_silos_300_tonn_779405834)

★ Цементный силос 300 тонн

600 000 ₽

Купить в кредит

№ 779405834, размещено 4 сентября в 14:58 | 1107 (+14)



8 916 560-90-26

Написать сообщение

продавец  
На Avito с июля 2012  
Компания



9 объявлений пользователя

Контактное лицо  
продавец  
Адрес  
Московская область, Коломна



Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости объекта оценки №11

Аналог 1

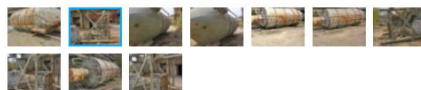
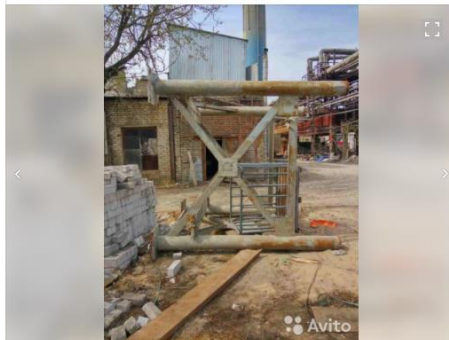
Надежный | [https://www.avito.ru/nizhniy\\_novgorod/oborudovanie\\_dlya\\_biznesa/silos\\_dlya\\_tsementa\\_muki\\_zerna\\_1061217862](https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/silos_dlya_tsementa_muki_zerna_1061217862)

★ Силос для цемента, муки, зерна

200 000 ₽

Купить в кредит

№ 1061217862, размещено 30 августа в 13:14 | 223 (+7)



8 903 602-22-84

Написать сообщение

Компания  
Антон  
На Avito с мая 2015  
Компания



11 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Антон  
Адрес  
Нижегородская область, Нижний Новгород,  
м. Автозаводская



Продаем силос на 75 тонн. готов к транспортировке. полная комплектация.  
Отличное состояние. Осмотр рабочие дни с 9-16 00, г. Дзержинск

Ожидание 38.img.avito.st...




Аналог 3

Надежный | [https://www.avito.ru/neftekamsk/oborudovanie\\_dlya\\_biznesa/silos\\_dlya\\_tsementa\\_1117135429](https://www.avito.ru/neftekamsk/oborudovanie_dlya_biznesa/silos_dlya_tsementa_1117135429)

Все объявления в Нефтекамске / Для бизнеса / Оборудование для бизнеса / Промышленное


**Силос для цемента** 250 000 ₽  
 № 1117135429, размещено 7 сентября в 15:04 · 188 (+6)  
 Купить в кредит




Показать телефон в 927 xxx.xx.xx  
 Написать сообщение

Продавец: **ринат**  
 На Avito с февраля 2012  
 Продавец  
 7 объявлений пользователя

Адрес: Башкортостан, Нефтекамск



Цементная банка вместительностью 70 тонн



Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости объекта оценки №13

Аналог 1

Надежный | <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/156219251/>

здание  
 Московская область, Ногинский район, Ногинск  
 городское поселение, Ногинск, ул. Климова  
 Показать на карте  
 М. Первомайская, 40 мин. на машине  
 Горьковское шоссе 52,0 км. до МКАД


**65 000 000 руб.**  
 25 000 руб. за м², продажа  
 Следить за изменением цены

+7 967 281-63-07 [❤ В избранное](#)  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**БАНК ЗЕНИТ**  
 Башковская группа ЗЕНИТ

Ежемесячный платеж  
**от 579 740 Р**

\* Прогнозируемый расчет  
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



Просмотров: всего 107, за сегодня 6 **Платное** 12 авг, 15:53

ЦИАН ID 419277

МО г. Ногинск, ул. Климова. Продается ОСЗ 2600 кв.м., 4-х этажное административное здание, частично требует ремонта. Земля 17,5 соток собственность. Возможное применение: под офис компании, учреждение, торгово-офисное, фитнес-центр и тд.

Street retail в ТЦ у метро РЕКЛАМА






Аналог 2

Надежный | [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_2565\\_m\\_1216649...](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2565_m_1216649...)

**Помещение свободного назначения, 2565 м<sup>2</sup>** 40 000 000 ₽  
№ 1216649094, размещено 23 августа в 17:00 ⇄ 171 (+19)




8 925 061-42-38  
 Написать сообщение

ЕГЦН Премиум+  
 На Avito с сентября 2012  
 Агентство

2 объявления пользователя

Контактное лицо  
 Игорь


Адрес  
 Московская область, Железнодорожный,  
 Автозаводская улица, 48А



Аналог 3

Надежный | [https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1200\\_m\\_531004172](https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1200_m_531004172)

**Помещение свободного назначения, 1200 м<sup>2</sup>** 23 000 000 ₽  
№ 531004172, размещено 31 августа в 10:20 ⇄ 1707 (+15)



8 926 925-53-83  
 Написать сообщение

Hometown  
 На Avito с сентября 2009  
 Агентство

37 объявлений пользователя



Контактное лицо  
 Никита Вячеславович

Адрес  
 Московская область, Ногинск,  
 Электроугли, Заводская улица

Площадь: 1200 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Ногинск, Электроугли, Заводская улица  
[Посмотреть карту](#)

2-х этажное здание свободного назначения S 1200 м<sup>2</sup> (в прошлом лождо) в п. Воровского Ногинского р-на Московской области, 30 км. от МКАД, между Горьковским и Новосовихинским шоссе по асфальтированной дороге. На 1-м этаже (S 700м<sup>2</sup>, высота потолков 5 м) бытовые помещения и теплые боксы на 4 авто., 2-й этаж (S 500 м<sup>2</sup>, высота потолков 3,3 м) возможно использовать под производство, склад, офис. Электричество 100кВа. Технические условия для увеличения мощностей есть. Скважина на воду, отопление, и канализация автономные. Здание на земельном участке 6500 м<sup>2</sup>. Здание и земля в собственности физлица. Асфальтированная площадка, огороженная территория. На берегу озера (имеется свой выход к озеру)  
 Рядом находятся предприятия: ГК МеталлиИнвест (торговля металлами, имеется железнодорожная ветка), ООО «Велхим» (производство монтажной пены), идет строительство складского комплекса «Леруа Мерлен» (все для дома и дачи).



## Источник информации по расчету корректировки на физический износ

Я <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1091-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2017-god>

### на Физический износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчетов [Statiel](#) на основе актуальных рыночных данных

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и производственные)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,95	0,90
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,84	0,92	0,88
Складские и производственные здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,80	0,93	0,86
Торговые здания и помещения			0,72	0,85	0,78
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,69	0,84	0,76
Складские и производственные здания и помещения			0,60	0,82	0,70

### Источник информации для расчета затрат на монтаж

#### Затраты на монтаж оборудования в процентах от отпускной цены предприятия изготовителя

№ п/п	Группа оборудования	Процент
1	Станки металлорежущие и деревообрабатывающие для разных отраслей	2,3 – 3,4
2	Кузнечно-прессовое оборудование для разных отраслей	3,4 – 7,1
3	Подъемно-транспортное оборудование для разных отраслей	6,9 – 17,9
4	Подъемно-транспортное оборудование для угольной промышленности	24,2
5	Строительно-дорожное оборудование для разных отраслей	14,1 – 14,3
6	Энергетическое оборудование для разных отраслей	11,7; 11,8
7	Химическое и нефтехимическое оборудование (включая буровое) для нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей промышленности	14,2 – 14,9
8	Технологическое оборудование для газовой промышленности	14,2
9	Технологическое оборудование для металлургической промышленности	4,6; 4,7
10	Технологическое оборудование для легкой промышленности	3,4; 3,5

Источник: Индексы цен в строительстве: информационно-аналитический бюллетень компании «Ко-инвест». 2004. Вып.48. С. 135-145.



## Источник информации по расчету величины операционных расходов

Я <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1088-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2017-goda>

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statirel](#) на основе актуальных рыночных данных

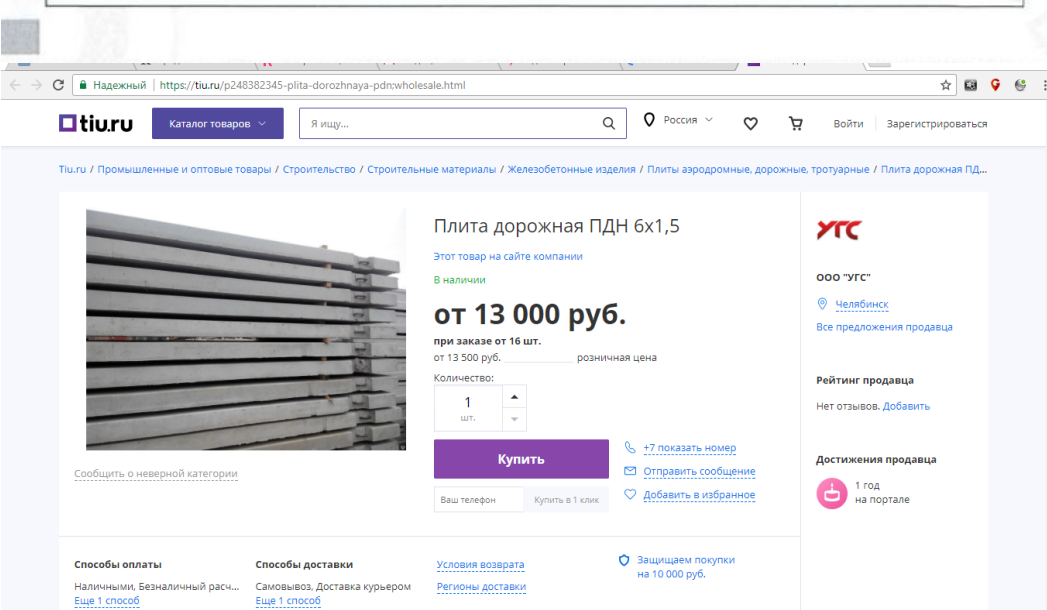
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговых помещений и зданий	0,19	0,30	0,24
2	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,17	0,30	0,23
3	Складских помещений и зданий	0,13	0,20	0,16
4	Производственных помещений и зданий	0,17	0,26	0,21

## Объекты-аналоги, используемые для расчета стоимости сооружений затратным подходом

### Объекты-аналоги для расчета стоимость объекта оценки №6

3.4.38. Насыпи и выемки

НАСЫПИ И ВЫЕМКИ (БЕЗ ИСКУССТВЕННЫХ СООРУЖЕНИЙ, УКРЕПИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И ДРЕНАЖЕЙ) НА ПЕРЕГОНАХ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
М3.04.038.0001 Грунты обыкновенные				руб на 1 м³ насыпей и выемок	512	
М3.04.038.0002 Грунты скальные				руб на 1 м³ насыпей и выемок	839	
НАСЫПИ И ВЫЕМКИ (БЕЗ ИСКУССТВЕННЫХ СООРУЖЕНИЙ, УКРЕПИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И ДРЕНАЖЕЙ) НА РАЗДЕЛЬНЫХ ПУНКТАХ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
М3.04.038.0003 Грунты обыкновенные				руб на 1 м³ насыпей и выемок	600	
М3.04.038.0004 Грунты скальные				руб на 1 м³ насыпей и выемок	1180	



Надежный <https://tiuru/p248382345-plita-dorozhnaya-pdnwholesale.html>

**tiuru** Каталог товаров Я ищу... Россия Войти Зарегистрироваться

tiuru / Промышленные и оптовые товары / Строительство / Строительные материалы / Железобетонные изделия / Плиты аэродромные, дорожные, тротуарные / Плита дорожная ПД...

**Плита дорожная ПДН 6x1,5**  
Этот товар на сайте компании  
В наличии  
**от 13 000 руб.**  
при заказе от 16 шт.  
от 13 500 руб. розничная цена

Количество: 1 шт.

**Купить** +7 показать номер Отправить сообщение Добавить в избранное

Ваш телефон Купить в 1 клик

**УГС**  
ООО "УГС"  
Челябинск  
Все предложения продавца

Рейтинг продавца  
Нет отзывов. Добавить

Достижения продавца  
1 год на портале

Способы оплаты: Наличными, Безналичный расч...  
Способы доставки: Самовывоз. Доставка курьером  
Условия возврата  
Регионы доставки  
Защищаем покупки на 10 000 руб.



Объекты-аналоги для расчета стоимости объекта оценки №7

РЕЛЬСЫ СО СКРЕПЛЕНИЯМИ (БЕЗ СТОИМОСТИ ШПАЛ) Р50 ДЛИНА РЕЛЬСОВ 25 М НЕРАЗДЕЛЬНЫЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ СКРЕПЛЕНИЯ						КС-11
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
- Уложены на деревянных шпалах						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
М3.04.067.0019	Число шпал на 1 км 1600			руб на 1 км пути	5 485 038	
М3.04.067.0020	Число шпал на 1 км 1840			руб на 1 км пути	5 672 739	
М3.04.067.0021	Число шпал на 1 км 2000			руб на 1 км пути	5 881 296	

3.4.75. Стрелочные переводы

СТРЕЛОЧНЫЕ ПЕРЕВОДЫ Р50						КС-11
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
М3.04.075.0001	Двойные перекрестные марки 1/9			руб на 1 компл.	1 487 160	
М3.04.075.0002	Двойные перекрестные с подвижными сердечниками марки 1/9			руб на 1 компл.	1 618 933	
М3.04.075.0003	Обыкновенные марки 1/11			руб на 1 компл.	632 514	
М3.04.075.0004	Обыкновенные марки 1/18			руб на 1 компл.	1 430 686	
М3.04.075.0005	Обыкновенные марки 1/9			руб на 1 компл.	562 862	
М3.04.075.0006	Симметричные марки 1/6			руб на 1 компл.	440 501	

3.4.90. Шпалы

ШПАЛЫ						КС-13
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
- Деревянные						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
М3.04.090.0001	Непропитанные			руб на 1 шпала	1 756	
М3.04.090.0002	Пропитанные тип шпал I			руб на 1 шпала	2 849	
М3.04.090.0003	Пропитанные тип шпал II			руб на 1 шпала	2 389	
М3.04.090.0004	Пропитанные тип шпал III, IV, V			руб на 1 шпала	2 187	

Объект-аналог для расчета стоимости объекта оценки №8

3.7.10. Водоводы из стальных труб

ВОДОВОДЫ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ						КС-12
<b>ОПИСАНИЕ:</b>						
Глубина заложения до 2 м						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
И3.07.010.0001	Диаметр труб 50-100 мм			руб на 1 м	1 856	
И3.07.010.0002	Диаметр труб 125-200 мм			руб на 1 м	3 105	
И3.07.010.0003	Диаметр труб 250-350 мм			руб на 1 м	6 345	
И3.07.010.0004	Диаметр труб 400-600 мм			руб на 1 м	12 892	
И3.07.010.0005	Диаметр труб 700-900 мм			руб на 1 м	22 612	
И3.07.010.0006	Диаметр труб 1000 мм			руб на 1 м	29 025	
И3.07.010.0007	Диаметр труб 1100 мм			руб на 1 м	32 400	
И3.07.010.0008	Диаметр труб 1200 мм			руб на 1 м	35 099	



Объект-аналог для расчета стоимость объекта оценки №9

3.3.8. Резервуары

РЕЗЕРВУАРЫ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ НАЗЕМНЫЕ БЕЗ ПРОТИВОКОРРОЗИОННОГО ПОКРЫТИЯ					КС-11
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		
Емкостью 50 м³			- Резервуары с внутренним противокоррозионным покрытием на бетонном фундаменте Наружная поверхность покрыта масляной краской		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
МЭ.03.008.0001					руб на 1 м³ емкости
					ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
					9 135

Объект-аналог для расчета стоимость объекта оценки №11



Общество с ограниченной ответственностью

«Самарская Лука»

ИНН 6316208888  
443068 Россия, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д.106 М  
тел./факс (846) 996-44-44  
e-mail: info@samarskayaluka.ru  
http://www.samarskayaluka.ru

№	Наименование товара	кол-во	Цена
	Возможность ввода 99 рецептов с возможностью индивидуальной настройки Возможность распечатки накладной, паспорта на бетон Ведение архива записей по материалам Записи ручного взвешивания Интеграция с 1С Бухгалтерией		
Стоимость комплектации п. 1-12, НДС - 18%			<b>1 590 000,0*</b>

Дозирующий комплекс инертных заполнителей ДК 2х17,5 Лука			
13	<p>Бункер щитовой 2х17,5 = 35 куб.м Решетки на бункера с размером ячеек 100х100. Затвор- питатель -2 шт. Пневматика Вибратор - 2 шт. Взвешивающий конвейер-дозатор (емкость лотка 2.2 м3).Тензодатчики на 2000 кг- 4 шт. (Варианты комплектации: 3х15, 3х20, 4х20 Уточнить у менеджера).</p> 	1	<b>1 000 000,0*</b>

**ИТОГО: 2 590 000,0 руб. в т.ч. НДС-18%**

\* Спецпредложение составлено со скидками и действительно в течение 10 дней.

Стоимость указана в Российских рублях, ставка НДС-18%.

Порядок оплаты – гибкий, наиболее приемлемый для заказчика. Стандартный вариант оплаты, оптимальный для ООО «Самарская Лука»: 40% от стоимости договора - предоплата, 30% в середине этапа изготовления продукции, оставшиеся 30% - на момент уведомления о готовности оборудования к отгрузке.

1. ООО «Самарская Лука» - лидер продаж бетонных заводов в России. На рынке СНГ по производству и продаже строительной техники работает 20 лет. Опыт работы соизмерим с ведущими европейскими изготовителями.
2. Число заказов от одного покупателя (повторные заказы) достигло 10 % от общего объема продаж. Существуют строительные компании, которые приобрели уже по три и даже четыре бетонных завода ООО «Самарская Лука». Это лучшее подтверждение надежности техники.

**Технические преимущества:**

1. Организация производства на уровне ведущих Российских компаний. Осуществляется 100% контрольная сборка перед отгрузкой к клиенту;



### Объект аналог, используемый для расчета стоимости объекта оценки №12

rosves.com/magazin/product/vesy-zheleznodorozhnye--vagonnye--vzh-s---100-t---4

1 387 400 руб. [Оформить заказ >](#)

Расширенный поиск

Поиск по сайту...

Категории товара:

- ВАГОННЫЕ ВЕСЫ
- АВТОМОБИЛЬНЫЕ ВЕСЫ
- ДОЗАТОРЫ
- ЖИВОТНОВОДЧЕСКИЕ ВЕСЫ
- ПЛАТФОРМЕННЫЕ ВЕСЫ
- ПАЛЛЕТНЫЕ И СТЕРЖНЕВЫЕ ВЕСЫ
- КРАНОВЫЕ ВЕСЫ
- ТОВАРНЫЕ ВЕСЫ
- ТОРГОВЫЕ ВЕСЫ
- ВЕСЫ С ПЕЧАТЮ ЭТИКЕТОК
- ФАСОВочные ВЕСЫ
- СЧЕТНЫЕ ВЕСЫ
- ВЛАГОЗАЩИЩЕННЫЕ ВЕСЫ
- АНАЛИТИЧЕСКИЕ ВЕСЫ

Главная \ Магазины \ ВАГОННЫЕ ВЕСЫ \ Весы железнодорожные (вагонные) ВЖ-С - 100 т - 4

## Весы железнодорожные (вагонные) ВЖ-С - 100 т - 4

Артикул: нет

Заказать Количество:  [Купить](#)

Производитель: [ФизТех](#)

Взвешивание: Статическое

Максимальная нагрузка: 100 т

Цена деления: 50 кг

Длина с подвездными путями: 20,1 м

Вагон: 4-осный

Рейтинг: ★★★★★ (0 голосов)

поделиться

### Объект аналог, используемый для расчета стоимости объекта оценки №14

БАШНИ ВОДОНАПОРНЫЕ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ БЕСШАТРОВЫЕ					КС-11
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный		
- Смотровой колодез бетонный круглый, баки металлические утепленные минераловатными плитами с облицовкой листовой сталью, трубопроводы					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.07.004.0010	Высота башни 9 м, емкость бака 15 м³			руб на 1 сооружение	811 915
ИЗ.07.004.0012	Высота башни 12 м, емкость бака 25 м³			руб на 1 сооружение	1 165 337

### Объект-аналог для расчета стоимости объектов оценки №15,16

#### 4.1.2. Навесы с платформой

НАВЕСЫ С ПЛАТФОРМОЙ НАСОСНО-НАПОЛНИТЕЛЬНОГО ЦЕХА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ БАЛЛОНОВ															КС-4			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Асбоцементные листы / металлоконструкции								
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный										ПОЛЫ — Асфальтобетонные								
КАРКАС — Сборный железобетонный / стальные металлоконструкции										ПРОЧЕЕ — Ограждение из металлических щитов с сеткой, обшивка по стальному каркасу асбоцементными листами								
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ										
И4.01.002.0001					Есолоп	руб на 1 м²		21 623										
	ФУНДАМЕНТЫ ИЗДЕЛИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОБЕШКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ, ПОТОЛКИ, КРЫШИ	КРОВЛЯ	ПЕРИМЕТРОВАЯ ОБОИШКА	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ НАКРЕПЛЕНИЯ	ОСОБЫЕ ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ РАБОТЫ	ОТДЕЛКА ВНУТРИ И НАРУЖИ И КОМПЛЕКТОВАНИЕ	ВОЗВОДАНИЕ ЖЕЛЕЗНО-КАНАЛИЗАЦИОН	ЭЛЕКТРО-ОБОИШКА	СЛАБЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ ИСПОЛНЕНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
И4.01.002.0001	8217,5	7785,8	1512,9			863,4			1730,6	1081,1								21622,9
	38,00%	36,01%	7,00%			3,99%			8,00%	5,00%				2,00%				100,00%









---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

---



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Налоговый № д.б., Москва, 117105  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

б. Nagorny prosed, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/1225872477**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, *Налоговый №-д. б. ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 09 » июня 2017 г.  
рубли

Валюта страхования: Российские

<b>Страхователь:</b>	Наименование организации ООО «БИЗНЕС ДИАГНОСТИК» Юридический адрес 190000, Санкт-Петербург, ул.Парашиотная д.54 кв.191 ОГРН 1167847060590 ИНН: 7814637507 E – mail alex-2004si@mail.ru тел.89030952552 p/c 40702810955070004028 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653
<b>1. Срок действия полиса:</b>	<b>С 00 часов 00 минут 15.06.2017г. по 24 часа 00 минут 14.06.2018г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>15.06.2016</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>35.100 (Тридцать пять тысяч сто) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Предлагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1225872477 от 09.06.2017 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Миролюбова Е.Г.	Код 912107

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)





Союз  
Саморегулируемая организация  
арбитражных управляющих  
«Северо-запада»

**ВЫПИСКА**  
из реестра аккредитованных организаций при  
Союзе  
«Саморегулируемая организация  
арбитражных управляющих  
«Северо-запада»

№ 99-07/16

«19» июля 2016 года

Настоящая выписка дана по заявлению

*Общества с ограниченной ответственностью  
«Бизнес Диагностик»*

ООО «Бизнес Диагностик» включено в единый реестр аккредитованных организаций при Союзе «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада», согласно приказу генерального директора 99/16А от 19.07.2016 года.

Генеральный директор

В.Е. Рутштейн







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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**КОТОВ**

**Денис Иванович**

ИНН 781135013038

**является членом**

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

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

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 25 октября 2007  
года №11

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00963

Дата выдачи 27 декабря 2007 года





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ



РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

Нарский пр-д, 6, Москва, 117103  
т.(495) 730-5000, ф.(495) 956-2585  
mail@reso.ru, www.reso.ru

А. Нагорный проезд, Москва, 117105  
т.(495) 730-5000, факс (495) 956-2585  
mail@reso.ru, www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/1154524047**  
**страхования ответственности оценщика**

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44325593, корр.счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса « 19 » декабря 2016 г. Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Ф.И.О. Котов Денис Иванович. Дата рождения: 25 апреля 1981</b> Адрес по месту регистрации: 197350, Санкт-Петербург, ул.Парашютная д.54 кв. 191 Паспорт: 4002 №967985, выдан: 30.09.2002 32 ОМ Невского р-на С-Петербурга Член СРО оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» E-mail: d.kotov@b-diagnostic.com тел.8-921-9445576
<b>Представитель страховщика:</b>	Миролюбов Михаил Андреевич Код 9486315

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.01.2017г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 31.12.2017г.
<b>2. Объект страхования:</b>	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01 января 2017 года
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	1.000.000 (Один миллион) рублей
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	2 990 (Две тысячи девятьсот девяносто) рублей
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по 31.12.2016г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОДЪЕМЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Денису Ивановичу Ботобу  
в том, что он(а) с 15 марта 2013 г. по 15 мая 2013 г.  
повышил(а) свою квалификацию в (на) ФТБО ВТО  
Санкт-Петербургский государственный  
экономический университет  
по программе «Организация деятельности»  
в объеме 104 часов

За время обучения сдад(а) эленты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Современные методы и методы в оценочной деятельности	24	зачет
Стандарты оценки и методы их применения	12	зачет
Информационное обеспечение учебной деятельности	10	зачет

Принято(а) участие в (на) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
Место (директор) \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_

Город Санкт-Петербург год 2013

Форм. БД.В. 04.01.01

Свидетельство является государственными документом о ликвидации квалификации

Регистрационный номер 6352





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Кротову Виктору Ивановичу  
в том, что он(а) с 20 сентября 2007 г. по 15 ноября 2007 г. получил(а) свое образование в (на) Самарском государственном университете государственного образца по специальности: экономика  
по направлению: экономика  
в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Принят(а) Кротову Виктору Ивановичу  
выполнителя(а) Ивановым Сергеем Ивановичем И.И.  
Секретаря И.И.

Подпись С. Темряев (03.2010)

Регистрационный номер 4308

№ 001, Москва, 1250





---

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

---





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: "24" августа 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, КПП: 774501001

Вид права: Собственность

Объект права: техническое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 300,1 кв.м, инв.№ 330:098-1962/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, рабочий поселок Момино, ул.Московская, д.35

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-51/005/2012-405

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-51/013/2012-027

Регистратор

Смирнова Т. Н.

М.П.

(подпись)

50-ААА 265184



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:

"24" августа 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, КПП: 774501001

Вид права: Собственность

Объект права: Здание гаража, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 979,2 кв.м, инв.№ 330:098-1962/2Б, лит. 2Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул.Московская, д.35, строен.2

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-51/005/2012-406

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-51/013/2012-024

Регистратор

Смирнова Т. И.

М.П.

(подпись)

50-ААА 205187



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:

"24" августа 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009  
№431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление  
Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации:  
18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы №46 по г. Москве, КПП: 774501001

Вид права: Собственность

Объект права: Здания артскважины, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 13,8  
кв.м, инв.№ 330:098-1962/ЗБ, лит. ЗБ, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,  
Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул.Московская, д.35, строен.3

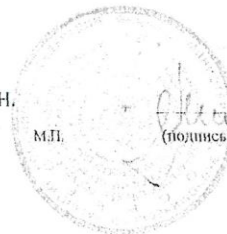
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-51/005/2012-409

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24"  
августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-51/013/2012-029

Регистратор

Смирнова Т. Н.



М.П.

(подпись)

50-АДН 205181



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:

"24" августа 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, КПП: 774501001

Вид права: Собственность

Объект права: склад ГСМ, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 146,3 кв.м, инв.№ 330:098-1962/4Б, лит. 4Б,4в,4а, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, рабочий поселок Момино, ул.Московская, д.35, строен.4

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-51/005/2012-408

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-51/013/2012-031

Регистратор

Смирнова Т. Н.

М.П.

(подпись)

50-АИИ 265156





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:

"25" октября 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, КПП: 774501001

Вид права: Собственность

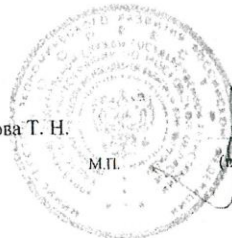
Объект права: Разгрузочная рампа, назначение: нежилое, протяженность 160,00 м, инв.№ 330:098-1962/5Б, лит. 5Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, рабочий поселок Монино, ул.Московская, д.35, б/н

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-51/005/2012-407

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-51/013/2012-028

Регистратор

Смирнова Т. Н.



М.П.

(подпись)

50-АТН 518563





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:

"24" августа 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009  
№431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление  
Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации:  
18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы №46 по г. Москве, КПП: 774501001

Вид права: Собственность

Объект права: Железнодорожный путь, назначение: нежилое, железнодорожный путь,  
протяженность 2119,50 м, нив.№ 330:098-252 стр., лит. 6Б, адрес (местонахождение) объекта:  
Московская область, Щелковский район, рабочий поселок Монино

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-51/005/2012-404

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24"  
августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-51/013/2012-026

Регистратор

Смирнова Т. Н.

М.П.

(подпись)

50-АА\ 265183



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:

"24" декабря 2012 года

Документы-основания: • Приказ Министра обороны Российской Федерации от 19.05.2009 №431

• Передаточный акт от 25.05.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225, дата гос.регистрации: 18.06.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по Московской области, КПП: 774501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Верхнелихоборская, д.8

Вид права: Собственность

Объект права: Здание бытового корпуса, назначение: Нежилое здание, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 564,7 кв.м, инв.№ 330:098-1962/6Б, лит. 6Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, городское поселение Монино, рабочий поселок Монино, ул.Московская, д.35

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-14/098/2012-306

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-14/098/2012-306

Регистратор

Смирнова Т. Н.

и.п.

  
(подпись)


50-11N 654251



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел 1**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>27.07.2017</u> Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>50:14:0040516:343</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>50:14:0040516</u>	
Дата присвоения кадастрового номера: <u>24.06.2017</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>	
Адрес: <u>Московская область, р-н Щелковский, рп Монино, ул Московская, д 35</u>	
Площадь: <u>60000 +/- 27кв. м</u>	
Кадастровая стоимость, руб.: <u>247636200</u>	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: <u>50:14:0000000:61775, 50:14:0000000:61773, 50:14:0000000:66018, 50:14:0000000:118231, 50:14:0000000:61772, 50:14:0000000:61770</u>	
Категория земель: <u>Земли населённых пунктов</u>	
Виды разрешенного использования: <u>Под размещение военно-воздушной академии</u>	
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>	
Особые отметки: <u>Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:14:0000000:147050. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:14:0040516:95.</u>	
Получатель выписки: <u>Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона"</u>	
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> (полное наименование должности)	
<u>М.П.</u>  М.П. <u>Бут С. А.</u> (подпись, выписка)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости


Раздел 2

Земельный участок	
Лист № <u>27.07.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:14:0040516:343</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Строительное управление Московского региона", ИНН: 7713688488, ОГРН: 1097746358225
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:14:0040516:343-50/014/2017-1 от 26.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. Решение Арбитражного суда Московской области от 20.06.2016 дата вступления в законную силу: 21.07.2016
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Бут С. А. (подпись, фамилия)





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 3  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>		
Лист № <u>27.07.2017</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:14:0040516:343</u>		
План (чертеж, схема) земельного участка: _____		
		
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование, должность)</small>		Бут С. А. <small>(подпись, фамилия)</small>





## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*здание бытового корпуса*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	6Б	
Иное описание местоположения	Щёлковский р-н, городское поселение Мошино, рабочий поселок Мошино, улица Московская, д.35	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	330-098-1962/6Б

Технический паспорт составлен по состоянию на 06 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:	
Заказчик: ОАО "Строительное управление Московского региона"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Внешний управляющий <b>В.А. Каджардузов</b>	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Щёлковский филиал ГУП МО МОБТИ Лосино-Петровский отдел	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №6 <b>Мельник С.С.</b>	





## 2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:1000	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6-8
7	8. Экспликация к плану этажей здания	9-10
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11



### 3. Общие сведения о здании

Наименование здание бытового корпуса  
Год завершения строительства ---  
Год ввода в эксплуатацию ---  
Материал стен стеновые панельные  
Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей 1  
Строительный объем 9344 куб.м  
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2 564,7 кв.м  
Площадь застройки 986,1 кв.м  
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.  
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

*Фундамент- железобетонные блоки;  
Стены- из железобетонных панелей;  
Крыша- мягкая рулонная совмещенная с перекрытием;  
Полы- цементные покрытые линолеумом;  
Окна- двойные створные;  
Двери- филенчатые и щитовые;  
Благоустройства- электроснабжение.*



4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 06 августа 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
6Б	здание бытового корпуса	-		



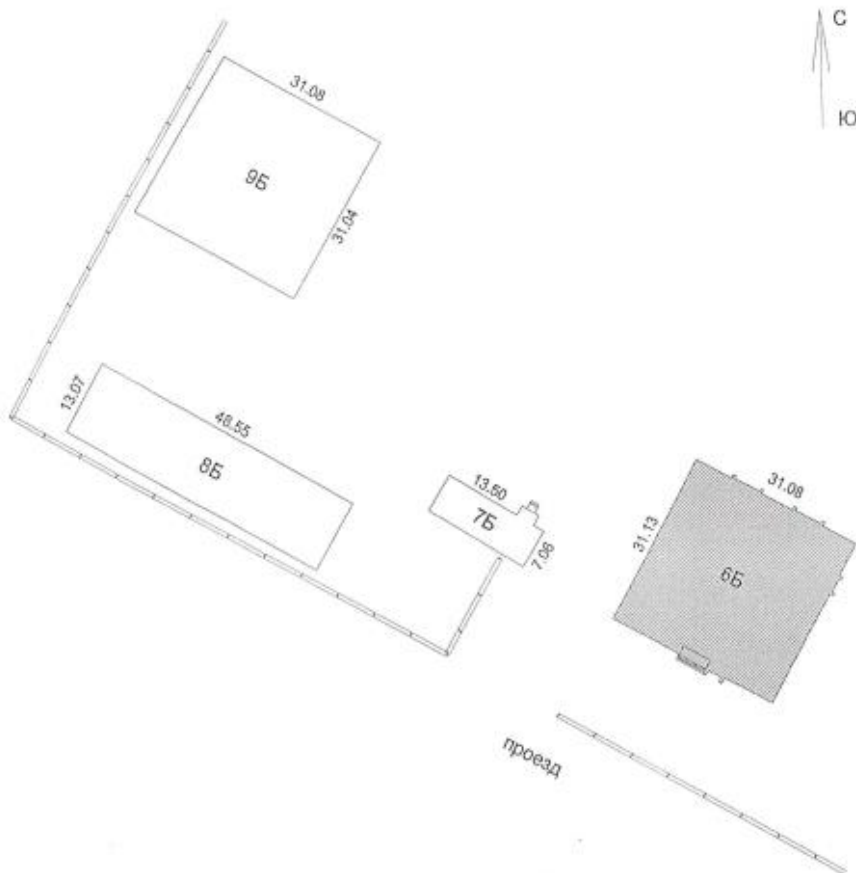
### 5. Ситуационный план

здание бытового корпуса

наименование здания

:1000

Лист 1 Всего листов 1



Условные обозначения

- объект, вошедший в технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Незь Н.Б., Коршунова А.В.		Мельник С.С.	



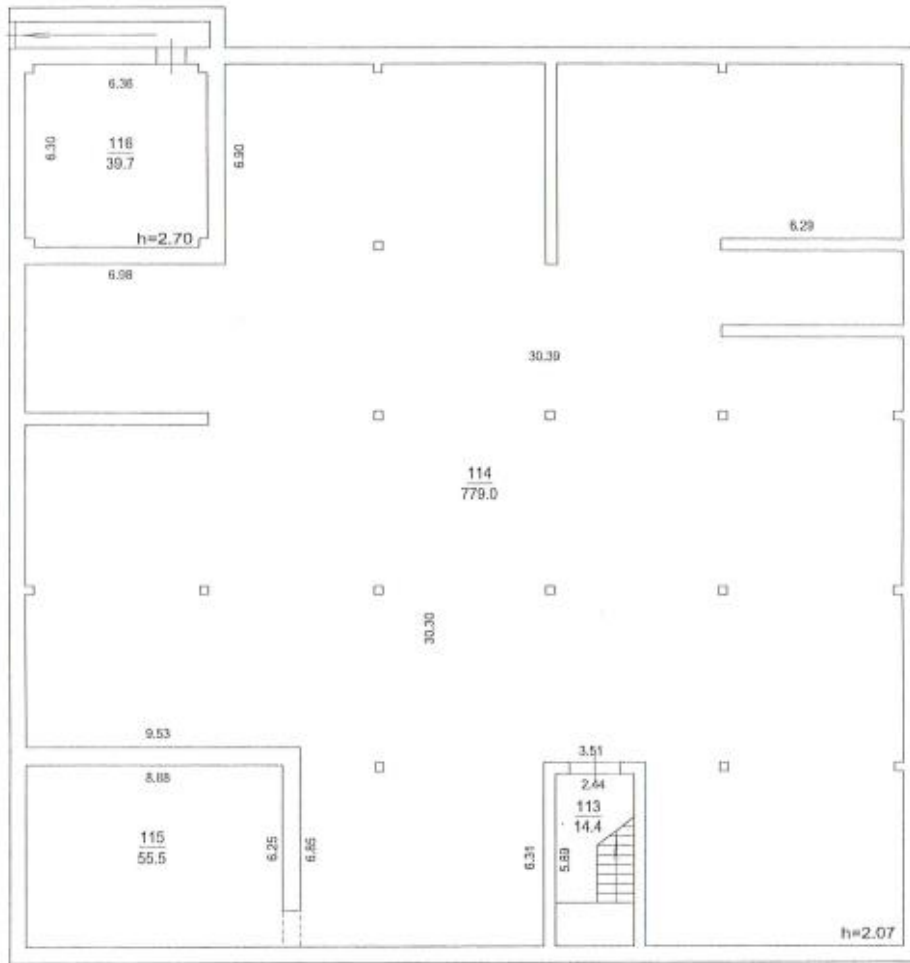


7. План этажа подвальный здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 3

Подвальный этаж



Лит. Б5

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Незь Н.Б., Коршунова А.В.		Мельник С.С.	

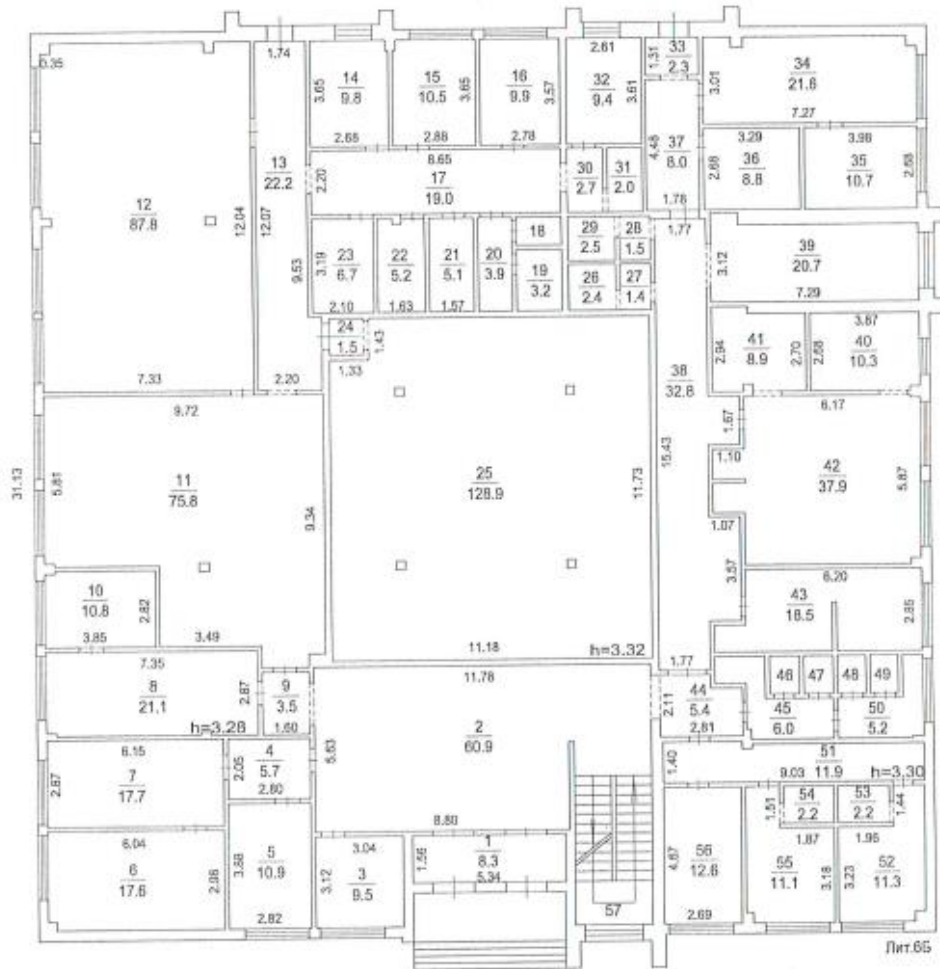


7. План этажа 1 здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

1 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Незь Н.Б., Корицунова А.В.	<i>[Signature]</i>	Мельник С.С.	<i>[Signature]</i>



7. План этажа 2 здания

Лист 3 Всего листов 3

200

2 этаж



Лит.Б5

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Чезь Н.Б., Коричунова А.В.	<i>[Signature]</i>	Мельник С.С.	<i>[Signature]</i>



### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
6Б	подвальный	1	113	лест.клетка	14,4	2,07	
6Б			114	складское	779,0		
6Б			115	складское	55,5		
6Б			116	насосная	39,7	2,70	
6Б	1	1	1	тамбур	8,3	3,30	
6Б			2	холл	60,9		
6Б			3	кабинет	9,5		
6Б			4	коридор	5,7	3,28	
6Б			5	кабинет	10,9		
6Б			6	кабинет	17,9		
6Б			7	кабинет	17,7		
6Б			8	кабинет	21,1		
6Б			9	коридор	3,5		
6Б			10	кабинет	10,8		
6Б			11	зал	75,8		
6Б			12	зал	87,8		
6Б			13	коридор	22,2		
6Б			14	кабинет	9,8		
6Б			15	кабинет	10,5		
6Б			16	кабинет	9,9		
6Б			17	коридор	19,0		
6Б			18	кладовая	1,5		
6Б			19	кладовая	3,2		
6Б			20	кладовая	3,9		
6Б			21	кладовая	5,1		
6Б			22	кладовая	5,2		
6Б			23	кладовая	6,7		
6Б			24	коридор	1,5	3,32	
6Б			25	пещ	128,9		
6Б			26	санузел	2,4		
6Б			27	санузел	1,4		
6Б			28	санузел	1,5		
6Б			29	санузел	2,5		
6Б			30	коридор	2,7		
6Б			31	кладовая	2,6		
6Б			32	кабинет	9,4		
6Б			33	тамбур	2,3	3,30	
6Б			34	кабинет	21,6		
6Б			35	кабинет	10,7		
6Б			36	кладовая	8,8		
6Б			37	коридор	8,0		
6Б			38	коридор	32,8		
6Б			39	лест.клетка	20,7		
6Б			40	кабинет	10,3		
6Б			41	кладовая	8,9		
6Б			42	кабинет	37,9		
6Б			43	кабинет	18,5		
6Б			44	коридор	5,4		
6Б			45	санузел	6,0		
6Б			46	туалет	1,3		
6Б			47	туалет	1,3		
6Б			48	душ	1,3		
6Б			49	душ	1,2		
6Б			50	душевая	5,2		
6Б			51	коридор	11,9		
6Б			52	кабинет	11,3		
6Б			53	кладовая	2,2		
6Б			54	кладовая	2,2		
6Б			55	кабинет	11,1		
6Б			56	кабинет	12,6		
6Б	2	1	57	лестн. площадка	2,7	3,30	



1	2	3	4	5	6	7	8
6Б	2	1	58	коридор	28,0	3,30	
6Б			59	кабинет	17,5		
6Б			60	кабинет	18,9		
6Б			61	кабинет	17,3		
6Б			62	кабинет	17,1		
6Б			63	зал	56,7	3,27	
6Б			64	коридор	5,3		
6Б			65	кабинет	12,0		
6Б			66	кабинет	13,4		
6Б			67	коридор	6,0		
6Б			68	кабинет	17,3		
6Б			69	кабинет	12,5		
6Б			70	коридор	5,4		
6Б			71	коридор	27,5		
6Б			72	кабинет	18,6		
6Б			73	кабинет	17,9		
6Б			74	кабинет	19,5	3,31	
6Б			75	коридор	9,9		
6Б			76	кабинет	16,8		
6Б			77	коридор	6,5		
6Б			78	коридор	5,9		
6Б			79	кабинет	12,1		
6Б			80	кабинет	17,9		
6Б			81	кабинет	18,2		
6Б			82	кабинет	7,8		
6Б			83	коридор	5,6		
6Б			84	коридор	1,3		
6Б			85	коридор	38,3		
6Б			86	коридор	4,4		
6Б			87	кладовая	13,7		
6Б			88	кладовая	4,1	3,34	
6Б			89	кладовая	3,9		
6Б			90	кладовая	4,0		
6Б			91	кладовая	3,6		
6Б			92	кладовая	3,5		
6Б			93	цех	128,4		
6Б			94	санузел	2,7	3,31	
6Б			95	санузел	1,4		
6Б			96	санузел	1,4		
6Б			97	санузел	1,6		
6Б			98	санузел	1,7		
6Б			99	зал	36,4		
6Б			100	лестн. площадка	4,0		
6Б			101	коридор	5,6		
6Б			102	кабинет	11,9		
6Б			103	кабинет	17,5		
6Б			104	кабинет	17,7		
6Б			105	кабинет	18,1		
6Б			106	кабинет	12,0		
6Б			107	коридор	5,7		
6Б			108	коридор	25,9		
6Б			109	кабинет	16,5		
6Б			110	кабинет	23,9		
6Б			111	кабинет	10,0		
6Б			112	кабинет	9,3		
<i>Всего:</i>					<b>2564,7</b>		





9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
ель Н.Б., Коршунова А.В.		Мельник С.С.	



Российская Федерация  
Московская область

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

Лосино-Петровский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
линейного объекта недвижимости

*железнодорожный путь*

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край *Московская обл.*

Район \_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) \_\_\_\_\_

по улице (пер.) \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

Описание местоположения *Московская обл., Щёлковский р-н, пос.*  
(при отсутствии адреса) *Монино, Лит. 6Б*

		Литера
Инвентарный номер	<i>330:098-252 стр.</i>	
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на

*05 июня 2009 г.*

дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
416 автомобильная база филиала ФГУП "СУ МР МО РФ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О) Начальник <i>Алексеев Д.В.</i>	Подпись, печать 

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" <i>Лосино-Петровский филиал</i>	
Руководитель (Ф.И.О) Директор <i>Мельник С.С.</i>	Подпись, печать 

5994365



Опись (состав) технического паспорта

Наименование основных частей технического паспорта	№№ листов
Титульный лист	1
Опись (состав) технического паспорта	2
Общие сведения	3
Состав объекта	4
Ситуационный план М 1:55000	5
Экспликация к плану сооружения	6
Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7



Общие сведения

Объект - железнодорожный путь

Адрес (местоположение) -

Московская обл., Щёлковский р-н, пос. Момино, Лист. 6Б

Месторасположение железнодорожного пути необщего пользования - Московская обл., Щёлковский р-н, пос. Момино.

Железнодорожный путь (№ на плане/Лист. 6Б) обозначен на ситуационном плане красным цветом.

Место примыкания железнодорожного пути : железнодорожный путь необщего пользования является продолжением пути №16 станции Момино.

Границей железнодорожного пути необщего пользования является: рельсовые стыки соединительного пути №16 ст. Момино, расположенные на расстоянии 10,8 м от ПК2 48-го км II-го главного пути перегона ст. Чкаловская - ст. Момино, напротив которых установлен знак "Граница железнодорожного подъездного пути" (ПКЗ+24,3 (1)).

В месте примыкания имеется сбрасывающая стрелка № 101а (ПКЗ+99,2).

Железнодорожный путь необщего пользования состоит на балансе 416 автомобильной базы филиала ФГУП "СУ МР МО РФ".



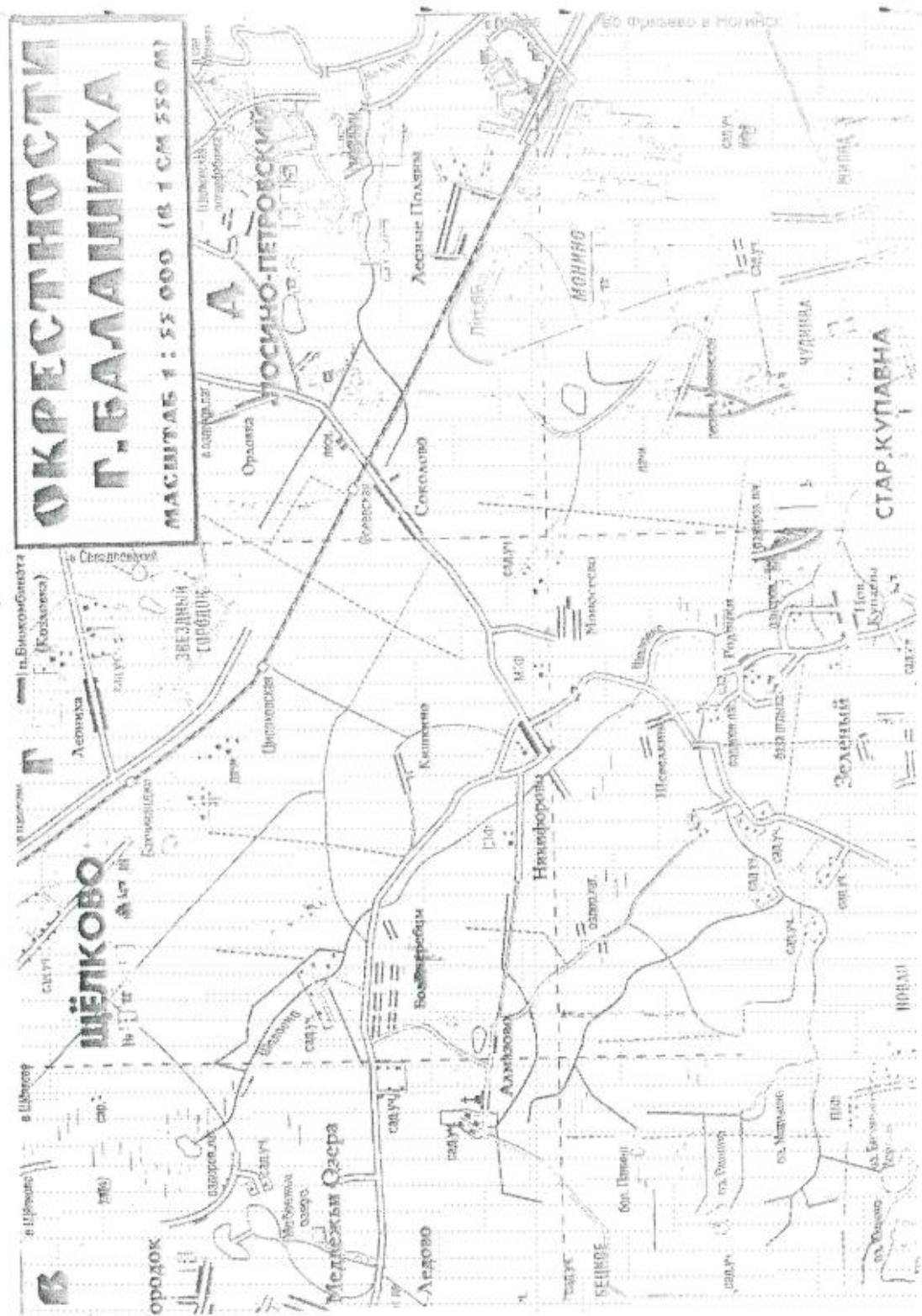
Состав объекта

№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Балансовая стоимость по состоянию на 05.06.2009 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	6Б	железнодорожный путь		750000,03





5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН





Экспликация к планам зданий и сооружений,  
инженерных сетей, газопроводов, электрических и телефонных сетей,  
дорог, проездов, площадок, ограждений и пр.

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
6Б	железнодорожный путь	Протяженность (всего) (м)	2 119,5
		Протяженность (электрифицированных) (м)	
		Количество путей (шт)	3
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бух. учета	00000223
		Балансовая стоимость (руб)	750 000,03
		Инвентаризационная стоимость (руб)	



Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки


Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Грудина Т.Е.		Мельник С.С.	

Дата заполнения: 26 июня 2009 г.

Дата выдачи: "30" июня 2009 г.



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

Лосино-Петровский филиал

Область, республика, край Московская обл.  
Район Щелковский р-н  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) пос. Мошино

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

здание артекважины

№ 35 стр.3 по улице (пер.) Московская Лит. 3Б

Инвентарный номер	<u>330.098-1962/3Б</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 4 марта 2009 г.  
дата обследования объекта в натуре



5366673



### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера 3Б ( здание артыквэжины ) Год постройки 2 001 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
подвал, покоевый этаж, мансарда, мезонин  
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 51 куб.м

Итого общая площадь 13,8 м<sup>2</sup>; из нее: \_\_\_\_\_  
лит. 3Б общая площадь 13,8 м<sup>2</sup>;

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 13,8 м<sup>2</sup>,

в том числе основная площадь нежилых помещений 13,8 м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

#### Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>здание над артыквэжиной</i>	<i>13,8</i>	<i>13,8</i>	
<b>Всего:</b>	<b>13,8</b>	<b>13,8</b>	





II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера <b>ЗЕ</b>	Физический износ здания - <u>5</u> %      Число этажей <i>1</i>
1	Фундамент	бетонные
2	Стены, перегородки, казанны	стены ж/бетонные
3	Перекрытие, покрытие	ж/бетонные
4	Кровля	рулонная
5	Полы	бетонные
6	Проемы	оконные-одинарные дверные-металлические
7	Отделочные работы	внутренняя отделка отсутствует
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электричество
9	Прочие работы	



III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
электричество	13,8

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, метра)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Инв.№ бух учёта - 00000220

Балансовая стоимость на 09.02.2009 г. 31 000 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п/п	Наименование документа	Примечания (масштаб, кол-во листов, прочее)
1	2	3
1	Ситуационный план	1
2	Плэтажный план (М 1:100)	1
3	Экспликация к поэтажному плану	1

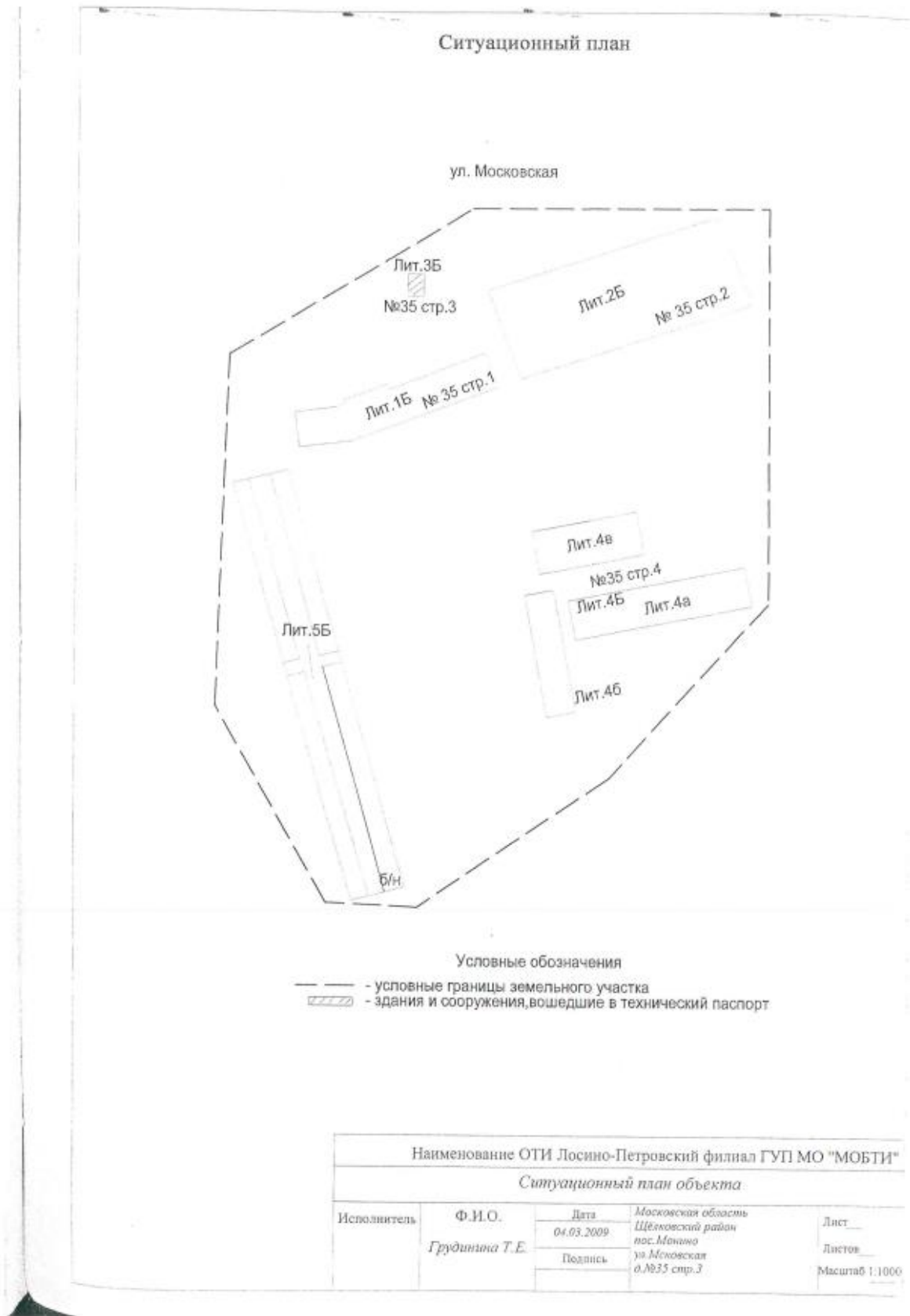
Паспорт изготовлен 23 марта 2009 г.

Исполнил Грудинина Т.Е.

Проверил Мельник С.С.

Паспорт выдан "31" марта 2009 г.

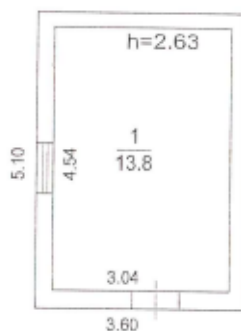
Директор филиала \_\_\_\_\_ Мельник С.С.





Позтажный план

Лит.4Б



Наименование ОТИ Лосино-Петровский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Позтажный план объекта				
Исполнитель	Ф.И.О.	Дата	Московская область Щелковский район пос. Монино ул. Московская д.35 стр.3	Лист
	Грудина Т.Е.	04.03.2009		Листов
		Подпись		Масштаб 1:100



Экспликация  
к поэтажному плану здание артескважины,

расположенного в городе (другом поселении) пос. Монино  
по улице (пер.) Московская  
дом № 35 стр.3

Литера	Этаж	№ помеще-ния	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высо-та	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ЗБ	1	1	1	помещение	$3,04 \times 4,54$	13,8	13,8		2,63	
					Итого здание артескважины 1:	13,8	13,8			
					Итого:	13,8	13,8			

<i>Итого по этажу 1</i>						13,8	13,8			
<i>Итого по зданию (строению)</i>						13,8	13,8			





Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Лосино-Петровский филиал

Область, республика, край Московская обл.  
Район Щелковский р-н  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) пос. Монино

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

здание гаража

№ 35 стр. 2 по улице (пер.) Московская Лит. 2Б

Инвентарный номер	<u>330:098-1962/2Б</u>
Кадастровый номер	_____

Паспорт составлен по состоянию на 4 марта 2009 г.  
дата обследования объекта в натуре



5366671



### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера 2Б ( здание гаража ) Год постройки 2001 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
(венужное зачеркнуть)

Строительный объем - 5 855 куб.м

Итого общая площадь 979,2 м<sup>2</sup>; из нее: \_\_\_\_\_

лит. 2Б общая площадь 979,2 м<sup>2</sup>;

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 979,2 м<sup>2</sup>,

в том числе основная площадь нежилых помещений 979,2 м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

#### Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>здание гаража</i>	<i>979,2</i>	<i>979,2</i>	
<b>Всего:</b>	<b>979,2</b>	<b>979,2</b>	



II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера <b>2Б</b>	Физический износ здания - $\sum\%$ Число этажей <b>1</b>
1	Фундаменты	монолитная ж/бетонный
2	Каркас, стены и перегородки	монолитные ж/бетонные
3	Покрывтия и перекрытия	ж/бетонные
4	Кровля	рубероид
5	Полы	бетонные
6	Проемы	металлические ворота
7	Отделочные работы	внутренней отделки нет
8	Внутренне санитарно-технические работы и электротехнические устройства	электричество
9	Прочие работы	отмостка



III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных пристроек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
электричество	979,2

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Инв.№ бух учёта - 00000227

Балансовая стоимость на 09.02.2009 г. 480 000 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п/п	Наименование документа	Примечания (масштаб, кол-во листов, прочее)
1	2	3
1	Ситуационный план	1
2	Полэтажный план (М 1:200)	1
3	Экспликация к поэтажному плану	1

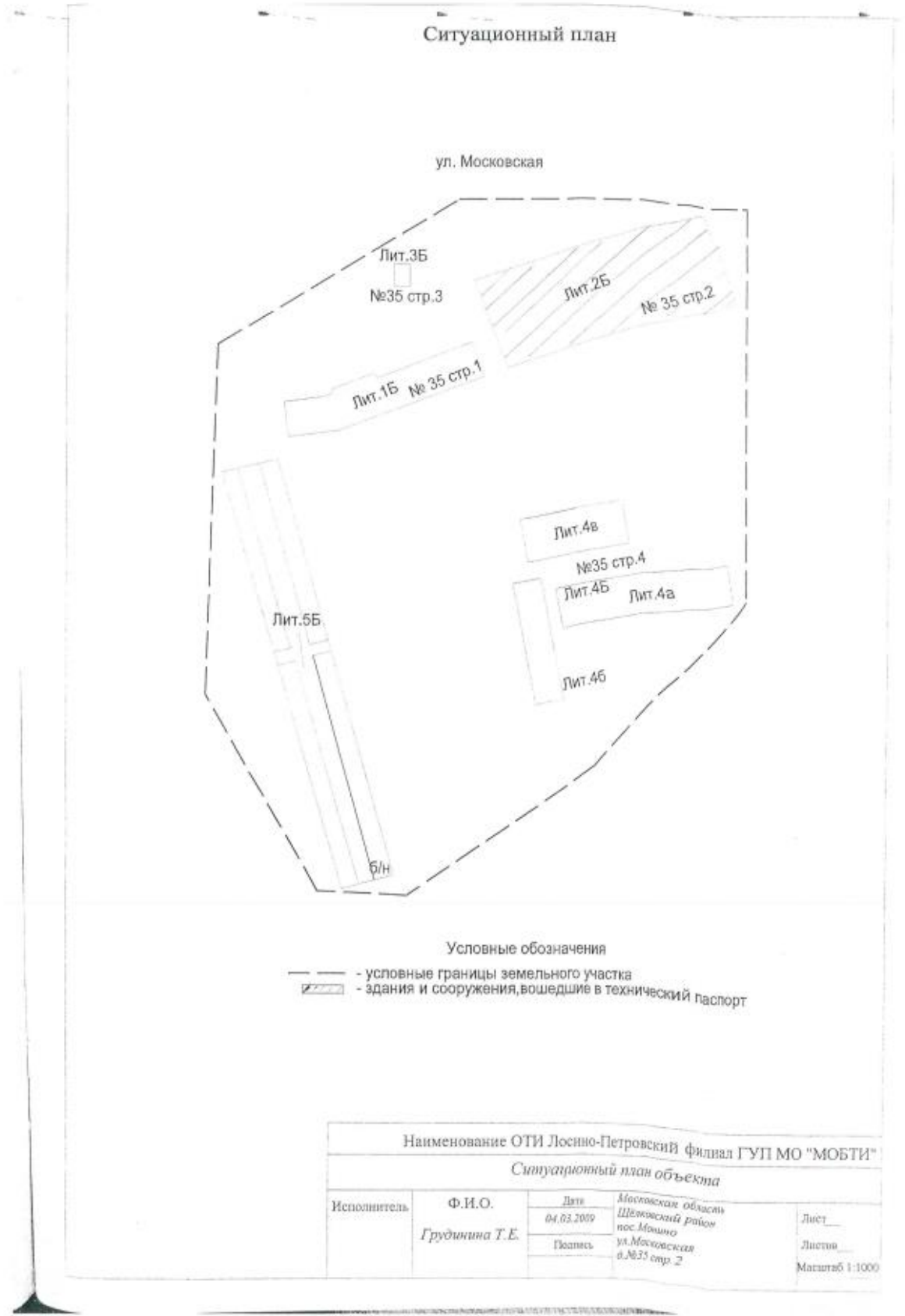
Паспорт изготовлен 23 марта 2009 г.

Исполнил Грудина Т.Е.

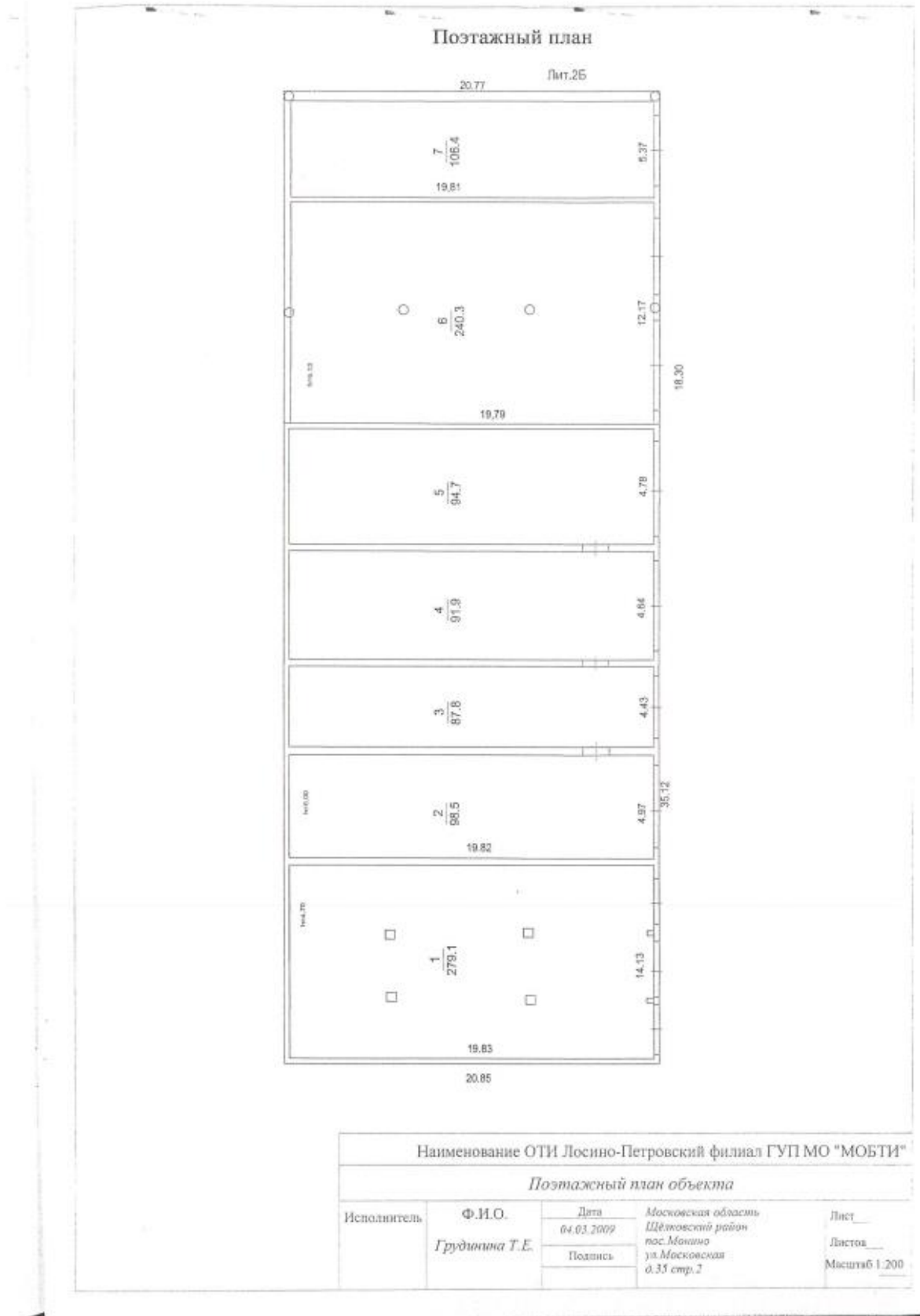
Проверил Мельник С.С.

Паспорт выдан " 31 " марта 2009 г.

Директор филиала \_\_\_\_\_ Мельник С.С.









Экспликация  
к поэтажному плану здания гаража,

расположенного в городе (другом поселении) пос. Мошино  
по улице (пер.) Московская  
дом № 35 стр.2

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2Б	1	1	1	гаражный бокс	$14,13 \times 19,83 - 0,35 \times 0,36 \times 6$	279,4	279,4		4,70	
2Б			2	гаражный бокс	$4,97 \times 19,82$	98,5	98,5		5,00	
2Б			3	гаражный бокс	$4,43 \times 19,82$	87,8	87,8			
2Б			4	гаражный бокс	$4,64 \times 19,81$	91,9	91,9			
2Б			5	гаражный бокс	$4,78 \times 19,81$	94,7	94,7			
2Б			6	гаражный бокс	$19,79 \times 12,17 - 3,14 \times 0,25 \times 0,25 \times 3$	240,3	240,3		4,65	
2Б			7	гаражный бокс	$19,81 \times 4,37$	86,6	86,6		4,29	
					Итого здание гаража 1:	979,2	979,2			
					Итого:	979,2	979,2			

					<b>Итого по этажу 1</b>	<b>979,2</b>	<b>979,2</b>			
					<b>Итого по зданию (строению)</b>	<b>979,2</b>	<b>979,2</b>			



Российская Федерация  
Московская область

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

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

линейного объекта недвижимости

*Разгрузочная рампа*

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край *Московская область*

Район *Щёлковский*

Округ

Город (др. поселение) *пос. Мошино*

по улице (пер.) *Московская*

Описание местоположения *на терр-рии 416 автобазы ФГУП «СУ МР МО РФ»*  
(при отсутствии адреса)

		Литера
Инвентарный номер	<i>330:098-1962</i>	<i>5Б</i>
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на

*04 марта 2009 года*

дата обследования объекта в натуре

Согласовано		Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
416 автомобильная база филиала ФГУП «СУ МР МО РФ»		Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Лосино-Петровский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
начальник: <i>Алексеев Д.В.</i>		<i>Мельник С.С.</i>	

5623001



1.Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование основных частей технического паспорта	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись(состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Экспликация к планам зданий и сооружений, инженерных сетей, газопроводов, электрических и телефонных сетей, дорог, проездов, <u>площадок</u> , ограждений	4
5	Запись о правообладателях	5
	Ситуационный план прилагается	



- 3 -

## 2. Общие сведения.

Объект – Разгрузочная рампа

Адрес(местоположение) – разгрузочная рампа расположена на территории 416 автобазы ФГУП «СУ МР МО РФ» по улице Московской.

Разгрузочная рампа представляет собой насыпь с двух сторон покрытая монолитными ж/бетонными плитами размерами 6,00 x 1,5м. Протяженность рампы - 160 м.

Угол наклона насыпи к уровню земли - 45 град.

Разгрузочная рампа используется для выгрузки сыпучих строительных материалов.





3.Экспликация к планам зданий и сооружений,  
инженерных сетей, газопроводов, электрических и телефонных сетей,  
дорог, проездов, площадок, ограждений

№ на плане (литера)	Наименование зданий и сооружений в составе объекта	Параметр	
		Наименование параметра (ед.измерения)	Описание (значение)
5Б	Разгрузочная рампа	Протяжённость (м)	160
		Материал	Монолитные ж/бетонные плиты
		Площадь застройки, кв. м	2008



- 5 -

4. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы – основания	Дата
1	2	3	4	5	6
			Право собственности не оформлено		

Особые отметки

Инв. № бух учёта -- 00000226  
Балансовая стоимость на 09.02.2009г. -- 105000 рублей

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Грудинина Т.Е.		Мельник С.С.	

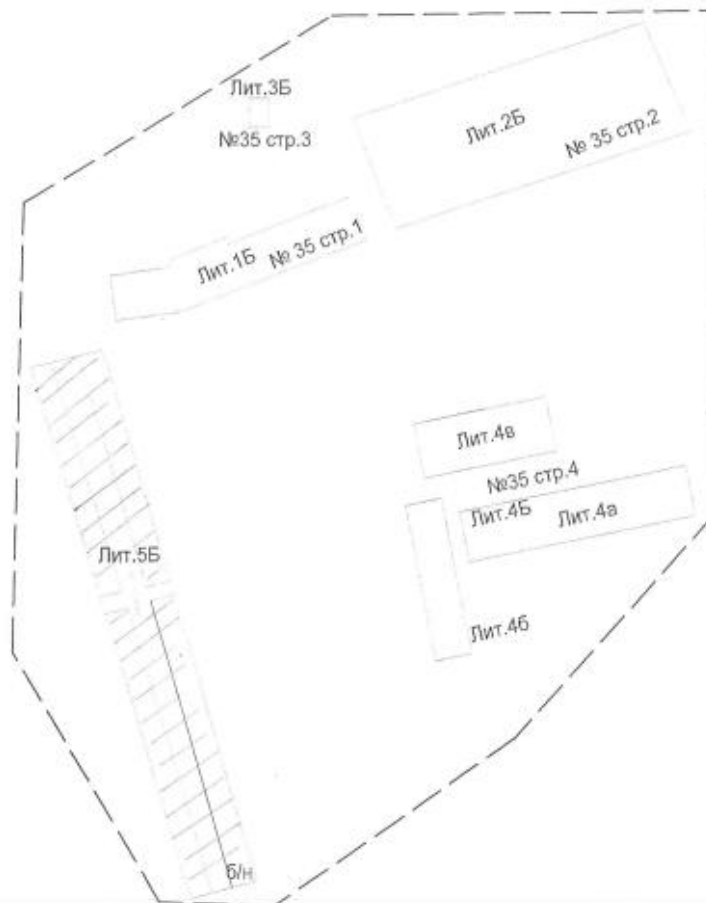
Дата заполнения: 23 марта 2009 года

Дата выдачи: 31 марта 2009 года



Ситуационный план

ул. Московская



Условные обозначения

- - условные границы земельного участка
- ▨ - здания и сооружения, вошедшие в технический паспорт

Наименование ОТИ Лосино-Петровский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Ситуационный план объекта

Исполнитель	Ф.И.О. Грудина Т.Е.	Дата	Московская область Щелковский район пос. Монино ул. Московская	Лист
		04.03.2009	б/н	Листов
		Подпись		Масштаб 1:1000



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

Лосино-Петровский филиал

Область, республика, край Московская обл.  
Район Щёлковский р-н  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) пос. Мошино

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

склад ГСМ

№ 35 стр. 4 по улице (пер.) Московская Лиг. 4б, 4а, 4в

Инвентарный номер	<u>330-098-1962/4Б</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 4 марта 2009 г.  
дата обследования объекта в натуре

5366675



N пп	Наименование документа	N листа	Примечание
1	<i>Опись(состав) тех. паспорта</i>	2	
2	<i>Общие сведения</i>	2	
3	<i>Ситуационный план</i>	3	
4	<i>Экспликация к плану здания/сооружения</i>	4	
5	<i>Экспликация к плану площадок</i>	4	
6	<i>Запись о правообладателях</i>	4	
	<i>Всего листов :</i>	7	Включая поэтажный план и экспликацию

2. Общие сведения.

№ /Литера на плане - 4Б  
Год постройки здания - 2002  
Количество этажей здания - 1  
Назначение - склад ГСМ  
Использование - по назначению  
Процент износа - 5 %

Благоустройство общей площади:

электричество, вентиляция, водопровод, канализация,  
центральное отопление, горячее водоснабжение  
(без учета водоснабжения)

Склад ГСМ находится на территории ФГУП СМУ №7 и состоит из здания операторской (4б), площадки для емкостей(4а) и площадки под навесом(4в).

Операторская (4б):

фундамент – ж/б плита;

стены – монолит. ж/бетон;

перекрытие – мон. ж/бетон;

кровля - покрытие 3 слоя рубероида.

Пол – цементно-песчаная стяжка.

Бетонная площадка для емкостей (4а) –обнесена бетонным ограждением высотой 1 м, емкости ( 20 шт.) установлены на бетонно-металлических конструкциях.





4. Экспликация к плану здания/сооружения.

№ на плане	Наименование здания /сооружения	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру ( м <sup>2</sup> )	Площадь застройки по наружному обмеру ( м <sup>2</sup> )	Объем ( м <sup>3</sup> )	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный № бух. учета	Балансовая стоимость(руб.) на 09.02.2009г.
		Наземная	подземная								
46	Здание операторской	1	-	146,3	177,0	517	кир. бл.	ж/б плита	2002	00000224	448 000

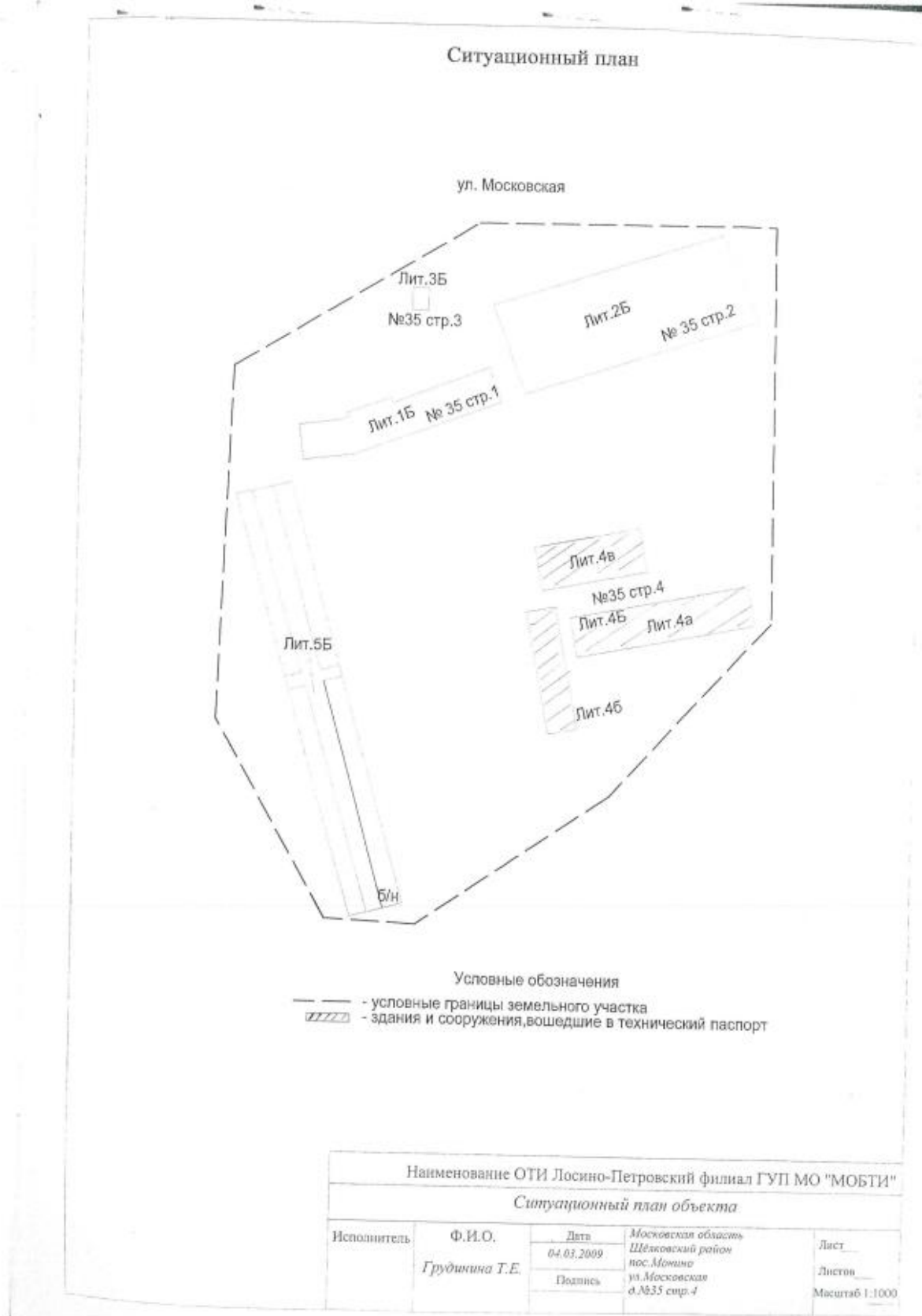
5. Экспликация к плану площадок.

№ на плане	Литера	Наименование	Протяженность (м)	Площадь покрытия (м <sup>2</sup> )	Материал	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость ( руб. ) на 2009 г.
4	а	Площадка с емкостями	39.91	937.9	бетон	-	-	-
4	в	Площадка под навесом	23.68	227.3	бетон	-	-	-

6. Запись о правообладателях.

Вид права	Доля в праве	Правообладатель	Документы - Основания
			Право собственности не оформлено

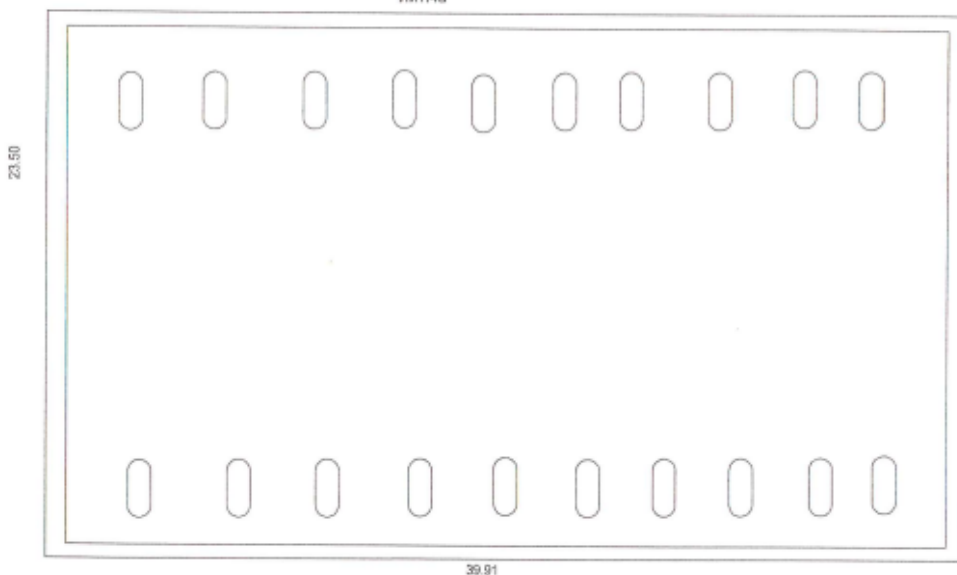
Паспорт составлен 23 марта 2009 года  
 Исполнил Грудинина Т.Е.  
 Проверил Мельник С.С.  
 Паспорт выдан 31.03.2009 года  
 Директор филиала \_\_\_\_\_ / Мельник С.С./  
 М.П.





Поэтажный план

Лит. 4а



Наименование ОТИ Лосяно-Петровский филиал ГУП МО "МОБТИ"

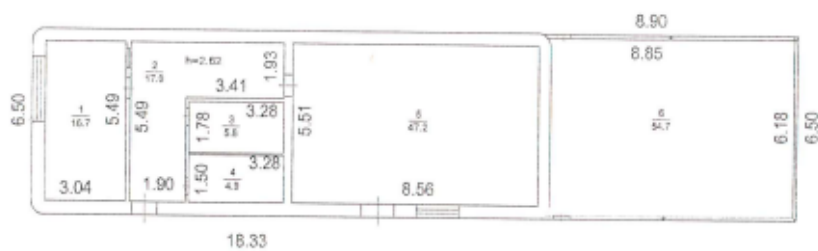
*Поэтажный план объекта*

Исполнитель	Ф.И.О. <i>Грудина Т.Е.</i>	Дата	<i>Московская область Щелковский район пос. Монино ул. Московская д.35 стр.4</i>	Лист
		<i>04.03.2009</i>		Листов
		Подпись		Масштаб 1:200

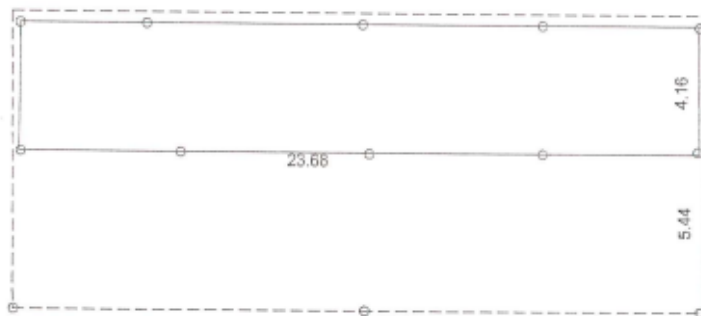


Поэтажный план

Лит.4б



Лит.4в



Наименование ОТИ Лосино-Петровский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Поэтажный план объекта

Исполнитель	Ф.И.О.	Дата	Московская область Щелковский район пос. Монино ул. Московская д.35 стр.4	Лист
	Грудинина Т.Е.	04.03.2009		Подпись
				Масштаб 1:200



**Экспликация**  
к поэтажному плану здание операторской,

расположенного в городе (другом поселении) пос. Мошино  
по улице (пер.) Московская дом № 35 стр. 4

Лп те ра	Этаж	№ поме щения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Самоволь возведе ние (переобо рудовано)
							основная	вспомо гательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
46	1	1	1	операторская	$3,04*5,49$	16,70	16,7		2,62	
46	1		2	коридор	$1,90*5,49+3,41*1,93$	17,00		17,0		
46	1		3	бытовка	$3,28*1,78$	5,80		5,8		
46	1		4	электрощитовая	$3,28*1,50$	4,90		4,9		
46	1		5	насосная	$8,56*5,51$	47,20	47,2			
46	1		6	агрегатная	$8,85*6,18$	54,70	54,7			
				<b>Итого по помещению:</b>		<b>146,30</b>	<b>118,6</b>	<b>27,7</b>		





Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Лосино-Петровский филиал

Область, республика, край Московская обл.  
Район Щёлковский р-н  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) пос. Мошино

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

техническое здание

№ 35 стр. 1 по улице (пер.) Московская Лит. 1Б

Инвентарный номер	<u>330:098-1962/1Б</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 4 марта 2009 г.  
дата обследования объекта в натуре



5366670



**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера 1Б ( техническое здание ) Год постройки 2001 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин  
(внужные зачеркнуты)

Строительный объем - 1220 куб.м

Итого общая площадь 300,1 м<sup>2</sup>; из нее: \_\_\_\_\_

лит. 1Б общая площадь 300,1 м<sup>2</sup>;

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 300,1 м<sup>2</sup>,

в том числе основная площадь нежилых помещений 300,1 м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

**Нежилые здания и помещения**

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>техническое здание</i>	<i>300,1</i>	<i>300,1</i>	
<b>Всего:</b>	<b>300,1</b>	<b>300,1</b>	



II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Литера <u>ДБ</u>	Физический износ здания - <u>5</u> %      Число этажей <u>1</u>
1	Фундамент	ж/бетонные плиты
2	Стены, перегородки, колонны	стены ж/б монолитные
3	Перекрытие, покрытие	перекрытия железобетонные
4	Кровля	рулонная
5	Полы	бетонные
6	Проемы	оконные-двойные спаренные; дверные-металлические, однопальные глухие
7	Отделочные работы	стены-окраска потолки-побелка
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электричество
9	Прочие работы	крыльца



III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
электричество	300,1

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лота)
1	2	3	4

V. Стоимость здания

Инв.№ бух учёта - 00000222

Балансовая стоимость на 09.02.2009 г. 448 000 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ п/п	Наименование документа	Примечания (масштаб, кол-во листов, прочее)
1	2	3
1	Ситуационный план	1
2	Позитажный план (М 1:200)	1
3	Экспликация к позитажному плану	1

Паспорт изготовлен 23 марта 2009 г.

Исполнил Грудина Т.Е.

Проверил Мельник С.С.

Паспорт выдан "31" марта 2009 г.

Директор филиала \_\_\_\_\_ Мельник С.С.



Ситуационный план

ул. Московская



Условные обозначения

- условные границы земельного участка
- здания и сооружения, вошедшие в технический паспорт

Наименование ОТИ Лосино-Петровский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Ситуационный план объекта

Исполнитель	Ф.И.О. Грудина Т.Е.	Дата	Московская область Щелковский район пос. Монино ул. Московская д. №35 стр.1	Лист
		04.03.2009		Листов
		Подпись		Маштаб 1:1000





Позтажний план



Лит.1Б

Наименование ОТИ Лосино-Петровский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Позтажний план объекта

Исполнитель	Ф.И.О. Грудинина Т.Е.	Дата	Московская область	Лист
		04.03.2009	Щелковский район	
		Подпись	пос. Монино ул. Московская д.35 стр.1	Листов
				Масштаб 1:200



**Экспликация**  
к поэтажному плану технического здания,

расположенного в городе (другом поселении) пос. Мошино  
на улице (пер.) Московская  
дом № 35 стр. 1

№ этажа	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1Б	1	1	1	компрессорная	$6,05 \times 7,06$	42,7	42,7		2,64	
1Б			2	складское	$4,20 \times 7,17$	30,1	30,1			
1Б			3	насосная	$(4,28 + 2,58) / 2 \times 6,12$	21,0	21,0		2,45	
1Б			4	гараж	$4,51 \times 7,85$	35,4	35,4		3,80	
1Б			5	гараж	$4,50 \times 7,88$	35,5	35,5			
1Б			6	мастерская	$4,03 \times 6,04$	24,3	24,3		2,57	
1Б			7	складское	$3,56 \times 6,02$	21,4	21,4			
1Б			8	лаборатория	$4,03 \times 6,00$	24,3	24,3			
1Б			9	складское	$5,13 \times 6,00$	30,8	30,8		2,55	
1Б			10	дизельная	$5,76 \times 6,01$	34,6	34,6			
				Итого техническое здание 1:		300,1	300,1			
				Итого:		300,1	300,1			
<b>Итого по этажу 1</b>						<b>300,1</b>	<b>300,1</b>			
<b>Итого по зданию (строению)</b>						<b>300,1</b>	<b>300,1</b>			



**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА»  
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**

исх. № 221 от 07 сентября 2017 года

127238 г. Москва, ул. Верхнелихоборская, дом 8  
ИНН/КПП 7713688488/771301001  
ОГРН 1097746358225

Генеральному директору  
ООО «Бизнес Диагностик»  
Д.И.Котову

**Уважаемый Денис Иванович!**

Для оценки рыночной стоимости имущества, указанного в договоре возмездного оказания услуг по оценке №11/2017 от 9.08.2017г.

Направляем в Ваш адрес следующие документы:

- дополнительное описание объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Щелковский район, р.п. Монино, ул. Московская, д. 35(Приложение №1).

- дополнительное описание объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Щелковский район, р.п. Монино, ул. Южная б/н. (Приложение №2),

Конкурсный управляющий

Н.Е.Прилепин



исп. Булахов В.С.  
+7-926-595-2143



Приложение №1

**Дополнительное описание объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Московская область, Щелковский район, р.п. Монино, ул. Московская, д. 35**

1. Коммуникации

№п/п	Объект недвижимости	Коммуникации, которыми оснащен объект недвижимости
1	Техническое здание	Электроснабжение
2	Гараж	Электроснабжение
3	Артезианская скважина	Электроснабжение
4	Склад ГСМ	Электроснабжение
5	Бытовой корпус	Электроснабжение

2. Характеристики состояния объектов/технические характеристики

№п/п	Объект недвижимости	Характеристики
1	Бетоносмесительная установка М-0,5	Состояние – не рабочее Марка/модель – Stetter M0,5; Дата ввода в эксплуатацию – данных нет.
2	Весы вагонные	Состояние – не рабочее, не используются; Производитель - неизвесен Дата ввода в эксплуатацию – нет Максимальная нагрузка, т – неизв. Тип взвешивания (статический) Скорость при взвешивании – км/ч- неизв. Длина весового участка – ориентировочно 17м
3	Нефтеналивной стояк	Протяженность –75 пог.м (3 параллельные тубы соединенные между собой) Диаметр трубы - 160мм
4	Нефтеналивные емкости	Материал – металл Дата ввода в эксплуатацию - нет
5	Силоса под выгрузку цемента с элеватором	Состояние – не рабочее, не используются. Производитель - нет Дата ввода в эксплуатацию – нет Вместимость силоса, т – данных нет Объем силоса, 250 м3 Толщина стенки конуса, 5 мм Диаметр трубы заправки, - трубы заправки нет. Высота, 16,5 м Ширина, 6м Диаметр банки, 6м
6	Здание арт.скважины	По назначению не используется. Внутри помещения находится насос в нерабочем состоянии. Под складское помещение использовать невозможно. Водонапорная башня неразрывно связана со зданием арт.скважины.

3. Арендопригодная площадь земельного участка –30 000 м2

Конкурентный управляющий



*Eduard*

Н.Е. Прилепин



Приложение №2

Дополнительное описание объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Московская область, Щелковский район, р.п. Монино, ул. Южная, б/н

1. Коммуникации

№п/п	Объект недвижимости	Коммуникации, которыми оснащен объект недвижимости
1	Административное здание	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
2	Диспетчерская - КТП	Электроснабжение
3	Ремонтно-механическая мастерская	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
4	Пункт учета тепловой энергии	Электроснабжение
5	Склад	Электроснабжение, водоснабжение, отопление
6	Мойка с очистными сооружениями	-

2. Характеристики состояния объектов/технические характеристики

№п/п	Объект недвижимости	Характеристики
1	Дороги и стоянки	покрытие - асфальтная крошка, асфальт; Арендпригодная площадь, кв.м – 2000 кв.м
2	Ограждение	бетонные панели, сплошные; опоры - бетонные стаканы; высота - 2м
3	Автобус специальный ГАЗ-2252, 2004 г.в. VIN X8922520040BE1133	состояние - рабочее

3. Арендпригодная площадь земельного участка 2 000 м2.

Конкурсный управляющий



Н. Е. Прилепин



Балансовая стоимость объектов движимого и недвижимого имущества  
ОАО "СУ МР"  
по адресу: Московская обл., Щелковский район, р.п. Монино

№ п/п	Адрес земельного участка и объектов недвижимости	Наименование объекта	На 1 июля 2017 года				Стоимость	Амортизация (баланс)	Остаточная стоимость	Примечание
			Площадь объекта кв. м.	Катастровый номер	Номер в Едином государственном реестре недвижимости	Средняя стоимость				
<b>ВСЕГО:</b>										
1	Московская обл., Щелковский район, р.п. Монино, ул. Южная, 5/а	Автомобильное здание инв.№50001462	994,5	50-50-51/005/2012-403	50-АДН № 267942 от 27.08.2012 г.	8 224 204,14	1 573 618,59	6 650 585,55		
2		Двухэтажная КТП инв.№50001463	81,6	50-50-14/046/2011-288	50-АДН № 102751 от 27.07.2012	97 544,00	97 544,00	0,00		
3		Ремонтно-механическая мастерская инв.№50001464	666,9	50-50-14/046/2011-289	50-АДН № 265785 от 27.07.2012	641 140,00	641 140,00	0		
4		Пункт учета тепловой энергии инв.№669	45,7	50-50-51/013/2012-032	50-АДН № 265182 от 24.08.2012	0,01	0,01	0,00		
5		Склад инв.№670	170	50-50-51/013/2012-034	50-АДН № 265185 от 24.08.2012	0,01	0,01	0,00		
6		Мойка с очистными сооружениями инв.№50001478	8,4	50-50-51/013/2012-033	50-АДН № 265188 от 24.08.2012	166 709,00	166 709,00	0,00		
7		Дороги и стоянки	3600			274 848,00	274 848,00	0,00	сооружен, окупаемости нет	
8		Ограждения	360м			169 036,00	169 036,00	0	сооружен, окупаемости нет	
9		Автобус специальный ГАЗ-2252	1			247 457,63	247 457,63	0	Идентификационный номер (VIN) XH922520040BE1133	
10		Земельный участок	11000	50-14-0040513-26	50-14-0040513-26-50/014/2017-1 от 30.06.2017	0,00	0,00	0,00		
11	Московская обл., Щелковский район, р.п. Монино, ул. Московская, дом 35	Телевизионное здание инв.№50001468	300,1	50-50-51/005/2012-405	50-АДН № 265184 от 24.08.2012	280 000,00	137 593,01	142 406,99		
12		Гараж инв.№50001472	979,2	50-50-51/005/2012-406	50-АДН № 265187 от 24.08.2012	490 000,00	260 648,93	229 351,07		
13		Архитектурное совещание инв.№50001477	13,8	50-50-51/005/2012-409	50-АДН № 265181 от 24.08.2012	31 000,00	29 669,08	1330,92		
14		Склад ГСМ инв.№50001467	146,3	50-50-51/005/2012-408	50-АДН № 265186 от 24.08.2012	448 000,00	188 890,15	259 109,85		
15		Разгрузочная рампа инв.№50001479	169м	50-50-51/005/2012-407	50-АДН № 518563 от 25.10.2012	105000,00	62764,82	42235,18		
16		Железные дороги инв.№50001479	2119,5м	50-50-51/005/2012-404	50-АДН № 265183 от 24.08.2012	750 028,00	373 832,39	376 195,61		
17		Бетонный корпус инв.№673	2364,7	50-50-14/098/2012-306	50-АДН № 684251 от 24.12.2012	0,01	0,01	0		
18		Нефтепродуктовый сток				0,00	0,00	0,00	окупаемости нет	
19		Нефтепродуктовые емкости	1000			0,00	0,00	0	окупаемости нет	
20		Скользящая нагрузка здания	2 кв.			0,00	0,00	0	окупаемости нет	
21		Безопасность объекта инв.№65	1			0,00	0,00	0,00		
22		Вагон вагоны	1			0,00	0,00	0		
23		Земельный участок	60000,0	50-14-0040516-343	50-14-0040516-343-50/014/2017-1 от 26.07.2017	0,00	0,00	0		

Конкурсный управляющий  
Главный бухгалтер

Н.Е.Прилепин  
А.С.Беликов





РЕЕСТР  
договоров аренды  
на 15.08.17

№ п/п	Наименование арендатора (ОГРН, ИНН)	№ договора	Дата договора	Срок действия договора	Наименование объекта недвижимости и στοιχεία договора (в т.ч. земельные участки)	Земельный этап	Наименование помещения (расположение)	Прочие сведения о помещении от 16.10.13 в РФ «НДС»	Сумма арендной платы (в руб.)	Площадь объекта аренды/участка во дворе (кв.м.)	Сумма арендной платы по договору в месяц (в руб.) с НДС
г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35											
	ООО "Тюльпан дом ЖИР" ОГРН: 5047043895, ИНН: 5047043895	44/15А	01.02.2015	31.10.2017	Гориз.	1 этаж	комната №7 - 106,6 кв. м.	140,00	168,00	106,4	17 024,00
	ИП Пичурин А.И. ОГРН: 5047043895, ИНН: 5047043895	228/15А	01.07.2015	31.03.2018	Гориз.	1 этаж	Бокс №3 - 87,8 кв. м, №4 - 71,9 кв. м.	140,00	140,00	179,70	28 753,00
	Жители Л.С. Адрес регистрации: Тюльковская область, Ступореновский район, Боровское сельское поселение, с. Большая Дорота, д. 6. Паспорт: 68 03 211 488 выдан Ступореновским РОИД Тюльковской области от 13.03.2009	228/15А	01.07.2015	31.03.2018	Техническое здание	1 этаж	комната №4 - 70,9 кв. м.	137,00	170,00	70,9	12 053,00
	ООО "Московский индустриальный холдинг" ОГРН: 1157766476690, ИНН: 7713339656	314/15А	01.12.2015	30.09.2017	Железнодорожный район		Грузовые вагоны	4000,00	4000,00	1,00	40 000,00
	АО "Славянка" ОГРН: 77213339656, ИНН: 77213339656	67/16А	13.09.2016	31.03.2018	Гориз.		комната №1 - 279,1 кв. м.	170,00	170,00	279,1	47 441,00
	ООО "Московский индустриальный холдинг" ОГРН: 1157766476690, ИНН: 77213339656	16/17А	01.04.2017	28.02.2018	Гориз.		комната №5 - 91,7 кв. м.	211,19	211,19	94,7	20 000,00
	Адрес регистрации: Московская обл., Истринский р-н, гор. Старица, ул. Ясная, д. 18. Паспорт: 5047043895 выдан РОИД Ленинского района г. Отрадного Орловской области 26.10.2006	184/15А	01.06.2015	28.02.2018	земельный участок кадастровый №50:14:0040316:3:3 общей площадью 60000 кв.м.		Часть земельного участка 150 кв. м.	84,00	84,00	150,0	13 750,00
	ООО "Московский индустриальный холдинг" ОГРН: 1157766476690, ИНН: 7713339656	314/15А	01.12.2015	30.09.2017	земельный участок кадастровый №50:14:0040316:3:3 общей площадью 60000 кв.м.		Часть земельного участка - 2400 кв. м.	100,00	100,00	2400	240 000,00
г. Москва, ул. Бульварное кольцо, д. 6/1											
	ИП Яковлев А.Ю. ОГРН: 5047043895, ИНН: 5047043895	424/14А	01.10.2014	31.03.2018	Административное здание	Минибуриный этаж	комната №4 - 12,4 кв. м., комната №55 - 12,4 кв. м.	200,00	200,00	24,80	9 426,00
	ИП Яковлев А.Ю. ОГРН: 5047043895, ИНН: 5047043895	469/14А	13.12.2014	31.03.2017	Склад	1 этаж	комната №2 - 102,4 кв. м.	200,00	200,00	102,40	20 480,00
	ООО "Верт" ОГРН: 5047043895, ИНН: 5047043895	168/15А	01.05.2015	31.03.2018	Тепловой пункт	1 этаж	комната №1 - 5,0 кв. м., комната №2 - 2,9 кв. м., комната №3 - 19,5 кв. м., комната №4 - 14,3 кв. м.	100,00	200,00	43,70	9 140,00
Итого:											418 856,00



ИНН	ОГРН	Дата	Срок	Административное здание	Участок	Площадь	Стоимость	Средств
50070708000000000000	50070708000000000000	01.06.2015	31.03.2018	Административное здание	1 этаж	203,00	450,00	14,20
50070708000000000000	50070708000000000000	01.07.2015	31.03.2018	Административное здание	1 этаж	201,00	342,20	154,50
50070708000000000000	50070708000000000000	01.06.2016	31.03.2018	Административное здание	1 этаж	450,00	450,00	14,60
50070708000000000000	50070708000000000000	01.06.2016	31.03.2018	Резидентно-инвестиционное строительство	1 этаж	490,00	490,00	114,90
50070708000000000000	50070708000000000000	15.03.2017	31.03.2018	Резидентно-инвестиционное строительство		200,00	200,00	65,00
50070708000000000000	50070708000000000000	01.06.2017	31.03.2018	Резидентно-инвестиционное строительство		334,13	334,13	11,90
50070708000000000000	50070708000000000000	01.05.2017	31.03.2018	Резидентно-инвестиционное строительство		303,03	303,03	66,00
50070708000000000000	50070708000000000000	01.10.2014	31.03.2018	Жилая застройка		93,00	75,00	20,00
50070708000000000000	50070708000000000000	01.05.2015	31.03.2018	Жилая застройка		58,00	60,00	120,00
50070708000000000000	50070708000000000000	01.07.2015	31.03.2018	Жилая застройка		200,00	200,00	1,00
50070708000000000000	50070708000000000000	21.07.2015	30.04.2018	Жилая застройка		200,00	200,00	1,00
50070708000000000000	50070708000000000000	14.12.2013	30.09.2017	Жилая застройка		300,00	300,00	1,00
50070708000000000000	50070708000000000000	01.06.2016	31.03.2018	Жилая застройка		100,00	100,00	25,00



<p>Банк С.Н. Адрес регистрации: Московская обл., г.г. Сергиев Посад, ул. Косовская, д. 1, обл. № 50/14.004.051.2.06.001.000.000 ИНН 50/0800000000 ОУ 5004051206 28.10.2015.</p>	6816А	01.05.2016	31.03.2018	<p>земельный участок кадастровый № 50/14.004.051.2.06.001.000.000 11000 кв. м.</p>	1 миллион	2000.00	1.00	2.000.00
<p>Давош Е.М. Адрес регистрации: Рязань, Спиритин Область, Алабушево, д. 17, Алабушево, д. 179, Почтовый 90.07.703501 выдан 29.08.2007 Одновременно УОИАС Рязань по Рязань С/УОИАС Рязань по Рязань ИНН 50/0800000000 ОГРН 10950106000042 ИНН 50/0509782295.</p>	2017А	01.05.2017	31.03.2018	<p>земельный участок кадастровый № 50/14.004.051.2.06.001.000.000 11000 кв. м.</p>	часть земельного участка 6/ кв. м.	100.00	60.00	6.000.00
<p>Петурков Ю.В. Адрес регистрации: Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Косовская, д. 1, Почтовый 21.01.902665 выдан 15.09.2002 Издана одновременно РРПД Нижегородской обл.</p>	2217А	01.05.2017	31.03.2018	<p>земельный участок кадастровый № 50/14.004.051.2.06.001.000.000 11000 кв. м.</p>	часть земельного участка 8/ кв. м.	100.00	80.00	8.000.00
Here					1 миллион	3000.00	1.00	3.000.00
								201 214.00

