

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор



П. Ю. Курочкин

"18" ноября

2018 г.

ОТЧЕТ № Н-18-100956

об оценке рыночной
стоимости объектов
недвижимого имущества,
расположенных по адресу:
Московская область,
Ногинский район,
д. Большое Буньково

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Договором № Н-18-100956 от 10 сентября 2018 года на выполнение работ по оценке рыночной стоимости имущества.

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Исаевой Анной Юрьевной.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей принятия управленческих решений.¹

Для указанных целей в отношении объектов недвижимого имущества, принадлежащих АО «Буньковский Экспериментальный Завод», в соответствии с вышеупомянутым договором по состоянию на 10 сентября 2018 года была установлена рыночная стоимость без учета НДС с учетом округления в размере:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание заводоуправления, общая площадь 1254,5 кв.м., д, лит. Б, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	Право собственности	17 201 214	14 577 300
2	Здание Столовой, назначение: нежилое, 2 этажное, общей площадью 372,5 кв.м., лит. А, А1, А2, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	Право собственности	8 526 444	7 225 800
Итого:			25 727 658	21 168 300

21 168 300 (Двадцать один миллион сто шестьдесят восемь тысяч триста) рублей без НДС

Генеральный Директор

Куручкин П.Ю.

Оценщик I категории, MRICS:

- Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Регистрационный номер: № 407;
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП №517065);
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №005699 от 16.03.2018 года;
- Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №009405-2 от 12.04.2018 года.

Исаева А.Ю.



¹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	15
5.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
5.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	15
5.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	15
5.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
5.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ....	16
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	18
6.1.	ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
6.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
6.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	31
6.4	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НОГИНСКОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	33
6.5	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕРЕВНИ БУНЬКОВО НОГИНСКОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ4	34
6.6	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	34
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
7.1	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО	35
7.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ	36
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	37
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	37
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	41
8.5	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (В РАЙОНЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ)	41
8.6	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ (В РАЙОНЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ).....	43
8.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ..	46
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	50
9.1.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	50
9.2.	ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	51
9.3.	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	52
9.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ ЗДАНИЯ.....	55
9.5.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА).....	56
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	61
10.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	61
10.1.1	Общие положения.....	61
10.1.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.....	61



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

10.1.3	Характеристика точности (неопределенности) результата, полученного в рамках сравнительного подхода.....	81
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	84
12.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	85
13.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	86
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	87
	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	87
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	88
	КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	88
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	95
	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	95
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	104
1.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	104

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

Объекты оценки	2 (два) объекта недвижимого имущества: 1. Здание заводоуправления, общая площадь 1254,5 кв.м., д, лит. Б, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково. 2. Здание Столовой, назначение: нежилое, 2 этажное, общей площадью 372,5 кв.м., лит. А,А1,А2, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Приведен в п.1.2 Задания на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора №Н-18-100956 от «10» сентября 2018 года.
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Приведены в п. 6 настоящего Отчета
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	Право собственности
Владелец имущественных прав	АО «Буньковский Экспериментальный Завод» (ИНН/КПП 5031013256/503101001)
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Отсутствуют. Ограничения (обременения) прав объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – не учитываются при проведении настоящей оценки.
Балансовая (остаточная) стоимость объектов недвижимости на дату проведения оценки	Данные не предоставлены
Цель оценки	Определение стоимости объектов оценки, виды которой определяются в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2)
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для целей принятия управленческих решений. В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.
Вид определяемой стоимости объекта в оценке	Рыночная стоимость Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Дата оценки	10 сентября 2018 года
Денежная единица для измерения стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО №1)
Требования к отчету об оценке:	Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

	устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (с изменениями от 06.12.2016 г.);4. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;5. Свод стандартов оценки Саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков».
Дополнительные результаты, которые должны содержаться в Отчете	<p>Выводы о ликвидности объектов оценки. В качестве характеристики ликвидности объектов оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок их рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого они могут быть реализованы по рыночной стоимости.</p> <p>При этом указанные расчетные величины и выводы включаются в отчет, но не являются результатом оценки.</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.2. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.4. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.5. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.6. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

7. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
8. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
9. От оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
10. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
11. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.
12. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
13. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.
15. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
16. Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете.

- Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.
17. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
 18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
 19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
 20. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (п. 26. ФСО №1 и п. 30 ФСО №7).
 21. Оценка проводится без учета ограничений (обременений) прав.
 22. В рамках настоящего отчёта стоимость зданий определяется без учёта стоимости земельных участков, на которых они расположены. Как правило, в цену предложения к продаже зданий входит стоимость земельного участка. В рамках настоящего отчета стоимость земельного участка определялась для последующего вычета стоимости земельного участка из стоимости объекта оценки.
 23. Оценщику предоставлены данные о едином земельном участке, на котором расположены здания. Информация о земельных участках под зданиями не предоставлена, площадь земельных участков для каждого из зданий определялась в соответствии со СНиП II-89-80*.
 24. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты Саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков».

Федеральные стандарты оценочной деятельности:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- ✓ Свод стандартов и правил оценки саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:
 - ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.
 - ✓ Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки», утвержденные Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.
2. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
4. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
5. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.
6. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
8. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
9. От оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
10. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
11. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация

- существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.
12. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
 13. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
 14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.
 15. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
 16. Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.
 17. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
 18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
 19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
 20. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (п. 26. ФСО №1 и п. 30 ФСО №7).
 21. Оценка проводится без учета ограничений (обременений) прав.
 22. В рамках настоящего отчёта стоимость зданий определяется без учёта стоимости земельных участков, на которых они расположены. Как правило, в цену предложения к продаже зданий входит стоимость земельного участка. В рамках настоящего отчета стоимость земельного участка определялась для

последующего вычета стоимости земельного участка из стоимости объекта оценки.

23. Оценщику предоставлены данные о едином земельном участке, на котором расположены здания. Информация о земельных участках под зданиями не предоставлена, площадь земельных участков для каждого из зданий определялась в соответствии со СНиП II-89-80*.
24. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>АО «Буньковский Экспериментальный Завод» Юридический адрес: 142438, Московская область, Ногинский район, дер. Большое Буньково ИНН 5031013256, КПП 503101001, ОГРН 1025003917212 от 09.12.2002. Р/с 40702810538180130589 в ПАО «Сбербанк» (г. Москва) К/с 30101810400000000225, БИК 044525225</p>
<p>Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Исаева Анна Юрьевна Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №005692-1 от 16.03.2018г. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017 г.; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 517065, регистрационный номер 72, от 28 июня 2002г., Московский государственный строительный университет. Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки», рег. Номер 0013/2005, 20 марта 2005 г. Свидетельство о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер 486, 26 февраля 2008 г. Удостоверение о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер У-278/11, 10 февраля 2011 г. Удостоверение о повышении квалификации, Московский государственный строительный университет, регистрационный номер У-2066/14, 15 сентября 2014 г. Квалификационный аттестат «Движимое имущество» №009405-2 от 12.04.2018г. Сведения о страховании гражданской ответственности Эксперта: Полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан Страховое акционерное общество при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховое акционерное общество «ВСК»: полис № 180D0B40R2052 от 16 мая 2018 г., срок действия с 01 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г., размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, франшиза – не установлена. Стаж работы в оценочной деятельности: 16 лет (с 2002 г.); Организационно-правовая форма юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор: (договор №2 от 17.02.2004г. бессрочный) – общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор: ООО «Профессиональная Группа Оценки». ОГРН юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор: 1047796059827 Дата присвоения ОГРН: 04 февраля 2004 г. Место нахождения юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор: 121087, Россия, г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 3, 6 этаж, офис 606; Почтовый адрес: 121087, Россия, г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 3, 6 этаж, офис 606; Адрес местоположения офиса: 121087, Россия, г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 3, 6 этаж, офис 606</p>



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

	Телефон, факс: 8(495)639-93-78 Адрес электронной почты: a.isaeva@pgo.ru
Степень участия оценщиков в проведении оценки объектов оценки	Оценщик выполнил оценку самостоятельно
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	САО «ВСК» (полис страхования гражданской ответственности оценщиков №180D0B40R1528 от 12.04.2018г., выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 551 000 000 руб. (Пятьсот пятьдесят один миллион рублей), срок страхования с 24.06.2018г. по 23.06.2019г., франшиза не установлена).

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Договор №Н-18-100956 от «10» сентября 2018 года
---------------------------------	---

5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки	2 (два) объекта недвижимого имущества: 1. Здание заводоуправления, общая площадь 1254,5 кв.м., д, лит. Б, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково. 2. Здание Столовой, назначение: нежилое, 2 этажное, общей площадью 372,5 кв.м., лит. А,А1,А2, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково.
Имущественные права на объекты недвижимости	Право собственности.
Собственник объектов недвижимости	АО «Буньковский Экспериментальный Завод»
Балансовая (остаточная) стоимость объектов недвижимости на дату проведения оценки	Данные не предоставлены
Признанный вариант наиболее эффективного использования	В качестве текущего использования
Ограничения и обременения	Отсутствуют. Ограничения (обременения) прав объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – не учитываются при проведении настоящей оценки

5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб.	Объект оценки №1: Не применялся; Объект оценки №2: Не применялся
Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Объект оценки №1: 14 021 500 рублей (без НДС); Объект оценки №2: 7 146 800 рублей (без НДС)
Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Объект оценки №1: Не применялся; Объект оценки №2: Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.	Объект оценки №1: 14 021 500 рублей (без НДС); Объект оценки №2: 7 146 800 рублей (без НДС)

5.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы.
По мнению Оценщика, рыночная стоимость 2 (двух) объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, по состоянию на 10 сентября 2018 года составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание заводоуправления, общая площадь 1254,5 кв.м., д, лит. Б, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	14 021 500
2	Здание Столовой, назначение: нежилое, 2 этажное, общей площадью 372,5 кв.м., лит. А, А1, А2, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	7 146 800
	Итого:	21 168 300

5.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результат оценки предполагается использовать для целей принятия управленческих решений. Использование результата в других целях недопустимо. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки.

Оценка рыночной стоимости Объектов оценки проводилась без учета ограничений (обременений) прав.

Номер отчета - № Н-18-100956.

Дата составления отчета – 28 ноября 2018 года.

Срок действия Отчета – до 28 мая 2019 года (включительно)².

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

- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями.
- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами оценки.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
- Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик не является учредителями, 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 являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

² Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

10. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика. Прочие допущения и ограничения будут приведены в тексте Отчета.

11. Полученные Оценщиком выводы и результаты о стоимости Объекта оценки могут быть использованы Заказчиком исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

12. Отчет достоверен только в полном объеме (без изъятий и дополнений) для указанных в нем целей и задач и вступает в силу с момента его составления и подписания.

13. Оценщик не несет ответственности за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты определения стоимости в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств.

14. Исполнитель и Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.

15. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о судопроизводстве.

16. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, указанных в Отчете.

17. Ни Заказчик, ни Исполнитель и Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.

Оценщик  Исаева А.Ю.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

6.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются 2 (два) объекта недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, все объекты оценки принадлежат на праве собственности АО «Буньковский Экспериментальный Завод» (ОГРН 1025003917212, ИНН/КПП 5031013256/503101001, 142438, Московская область, Ногинский район, дер. Большое Буньково).

В соответствии с заданием на оценку ограничения (обременения) прав собственности АО «Буньковский Экспериментальный Завод» на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей каждого объекта оценки – не учитываются при оценке.

По информации от Заказчика объекты оценки являются имуществом предприятия, проходящего процедуру банкротства.

Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в таблице ниже.



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Табл. 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м.	Адрес расположения объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый номер	Вид, номер и дата государственной регистрации права, номер/дата	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости», дата /номер
1	Здание заводоуправления, общая площадь 1254,5 кв.м., д, лит. Б, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	1 254,50	Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	Собственность	50:16:0402003:4987	50 АД № 101086 от 09.12.2002.г.	№ 99/2018/82991074 от 19.02.2018 г.
2	Здание Столовой, назначение: нежилое, 2 этажное, общей площадью 372,5 кв.м., лит. А,А1,А2, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	372,50	Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	Собственность	50:16:0402003:4667	50-АБ № 696322 от 21.02.2011 г.	№ 99/2018/82991118 от 19.02.2018 г.

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки № 1 нежилого здания (здания заводоуправления), общей площадью 1254,5 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, представлены в таблице 6.2.

Табл. 2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое
Функциональное назначение	Здание заводоуправления
Количество этажей	2
Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	-
Общая площадь, кв. м.	1254,5
Высота потолков, м	2,5-2,8
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1971
Материал стен здания	Панельные, облицованы кирпичом
Инженерные коммуникации	Отопление – центральное, водопровод, канализация, электроснабжение, кондиционирование, вентиляция
Состояние здания	Удовлетворительное, видимых признаков, свидетельствующих о его ограниченной пригодности, не выявлено, документов, свидетельствующих об аварийном состоянии здания или о постановке здания на учет по причине капитального ремонта, не предоставлено
Состояние внутренней отделки	1 этаж: простая отделка, удовлетворительное состояние; 2 этаж: улучшенная отделка, хорошее состояние.
Телекоммуникационное оборудование	МГТС, интернет
Системы безопасности	Видеонаблюдение, пожарная, охранная сигнализация
Внешнее благоустройство	Благоустроенная, огороженная, охраняемая территория
Наличие парковки	Парковка на огороженной охраняемой территории
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению (здание заводоуправления)
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Не выявлены

Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки № 2 нежилого здания (здания столовой), общей площадью 372,5 кв. м., расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, представлены в таблице 6.3.

Табл. 3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Нежилое
Функциональное назначение	Здание столовой
Количество этажей	2
Наличие подвала, цокольного,	-

Показатель	Описание или характеристика показателя
технического этажа, мансарды, чердака	
Общая площадь, кв. м.	372,5
Высота потолков, м	3,27-3,55
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2010
Материал стен здания	Кирпич
Инженерные коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, кондиционирование, вентиляция
Состояние здания	Удовлетворительное, видимых признаков, свидетельствующих о его ограниченной пригодности, не выявлено, документов, свидетельствующих об аварийном состоянии здания или о постановке здания на учет по причине капитального ремонта, не предоставлено
Состояние внутренней отделки	Простая отделка, удовлетворительное состояние, местами нужен косметический ремонт
Телекоммуникационное оборудование	МГТС, интернет
Системы безопасности	Видеонаблюдение, пожарная, охранная сигнализация
Внешнее благоустройство	Благоустроенная, огороженная, охраняемая территория
Наличие парковки	Парковка на огороженной охраняемой территории
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению (здание заводоуправления)
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Не выявлены

Данные о количественных и качественных характеристиках земельного участка, на котором расположены здания, по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, представлены в таблице 6.4.

Табл. 4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая площадь объекта оценки, кв. м.	178 000
Собственник земельного участка	ОАО «Буньковский экспериментальный завод»
Права на земельный участок	Собственность
Реквизиты свидетельства	Серия 50 АЖ № 210277 от 27.08.2004г.
Кадастровый номер	50:16:04 02 003:0210
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельный участок под территорию завода
Наличие инженерных коммуникаций	Да
Благоустройство территории	Территория земельного участка огорожена и благоустроена
Подъездные пути	Обустроен круглогодичный подъезд
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта недвижимости	Не выявлено
Информация о текущем использовании объекта	Используется по назначению (размещение)

Показатель	Описание или характеристика показателя
недвижимости	завода)
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту недвижимости, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Фотографии объектов оценки и прилегающей территории Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково



Здание заводоуправления, внешний вид



Здание заводоуправления, внешний вид



Прилегающая территория, парковка



Подъездные пути, прилегающая территория, парковка



Вход в здание заводоуправления



Заводоуправление, 1 этаж



Заводоуправление, 1 этаж



Заводоуправление, 1 этаж



Заводуправление, 1 этаж



Заводуправление, 2 этаж



Заводуправление, 2 этаж



Заводоуправление, 2 этаж



Заводоуправление, 2 этаж



Заводоуправление, 2 этаж



Заводоуправление, 2 этаж



Заводоуправление, 2 этаж



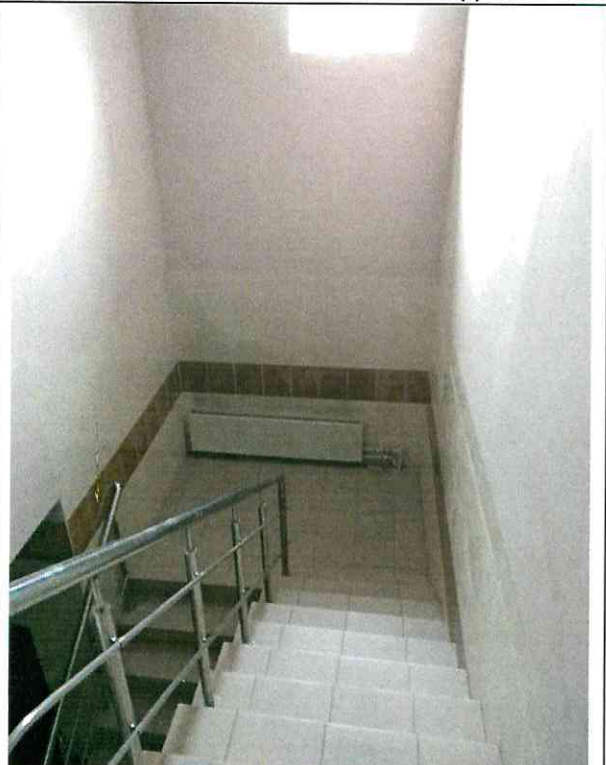
Здание столовой, внешний вид



Здание столовой, прилегающая территория и вход



Здание столовой, 2 этаж



Здание столовой, лестница



Здание столовой, 1 этаж



Здание столовой, 1 этаж



Здание столовой, 1 этаж



Здание столовой, 1 этаж

6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Объекты расположены на огороженной территории в окружении производственно-складской застройки.

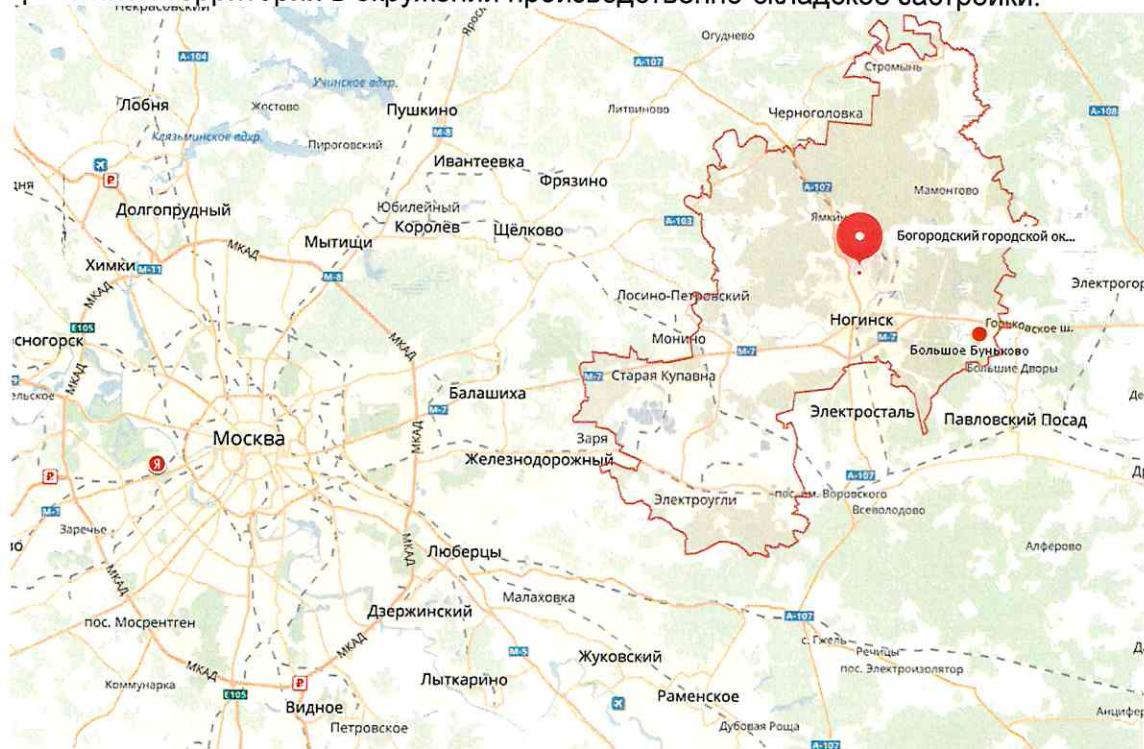


Рис. 1 Границы Ногинского района (Богородского городского округа с 05.06.2018 г.)

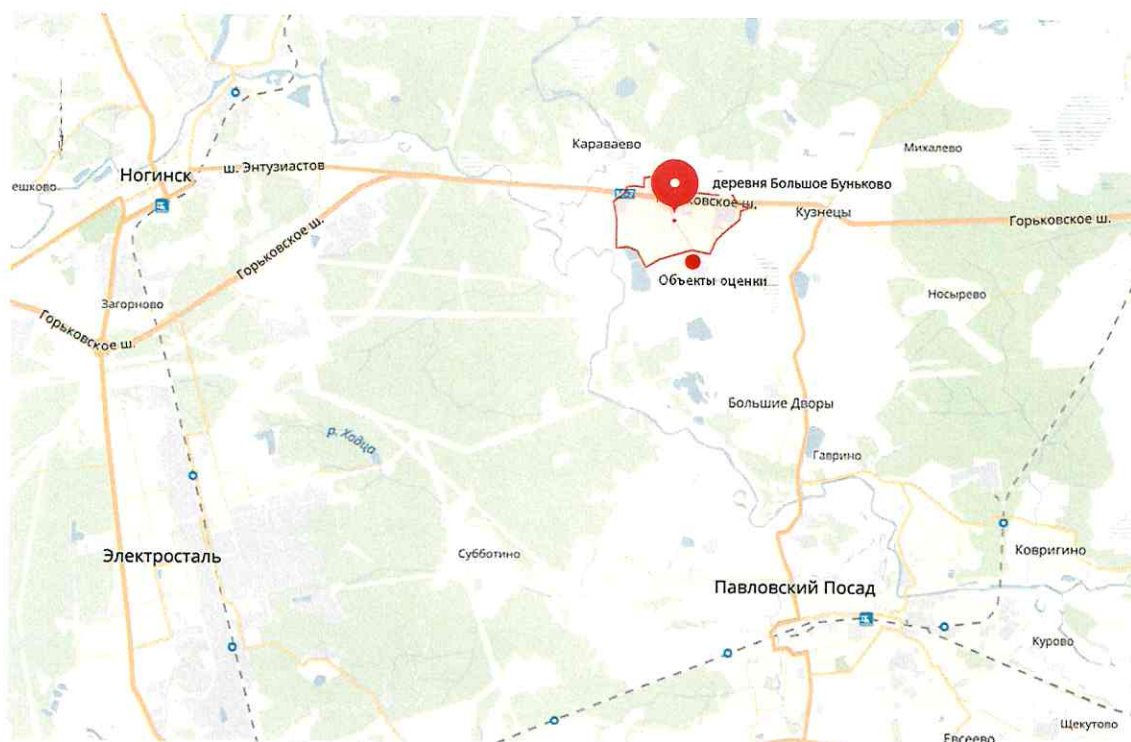


Рис. 2 Местоположение деревни Буньково

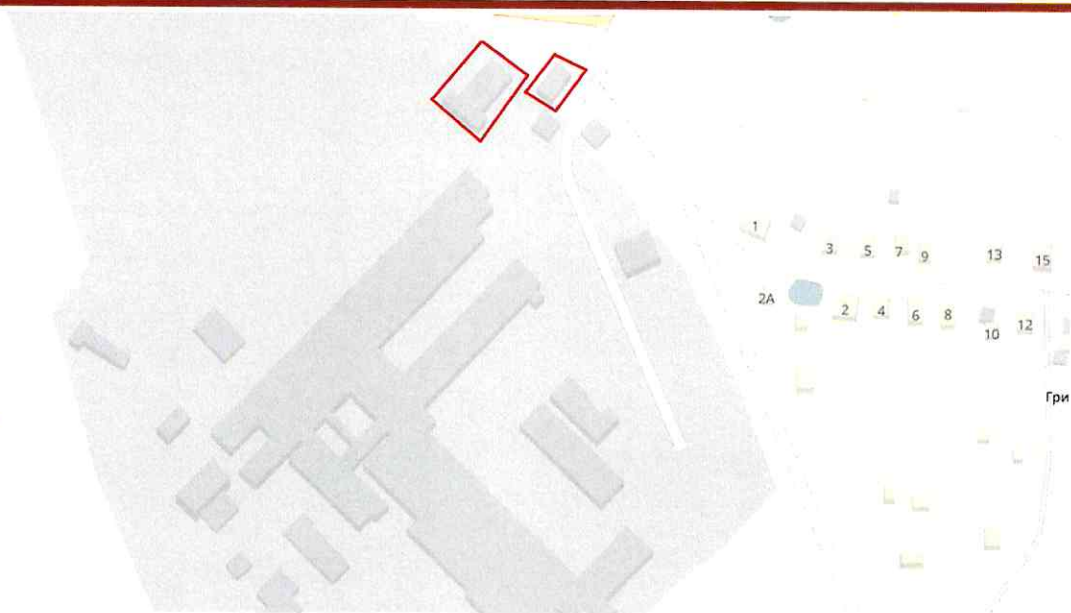


Рис. 3 Местоположение Объектов оценки

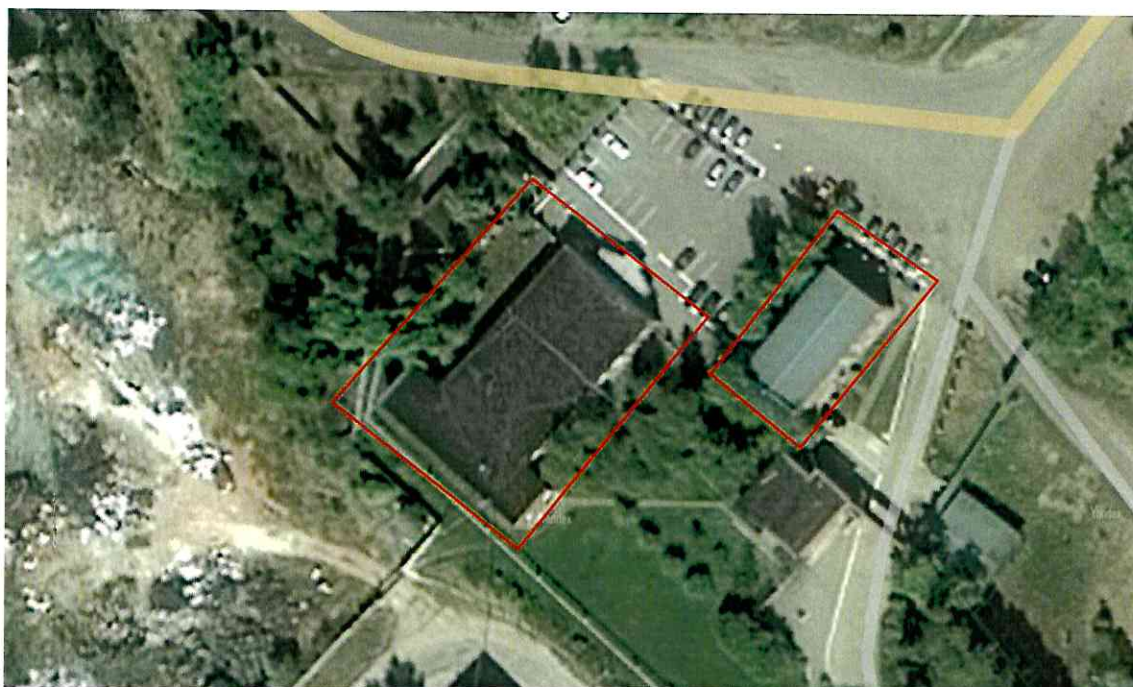


Рис. 4 Местоположение Объектов оценки (спутник)

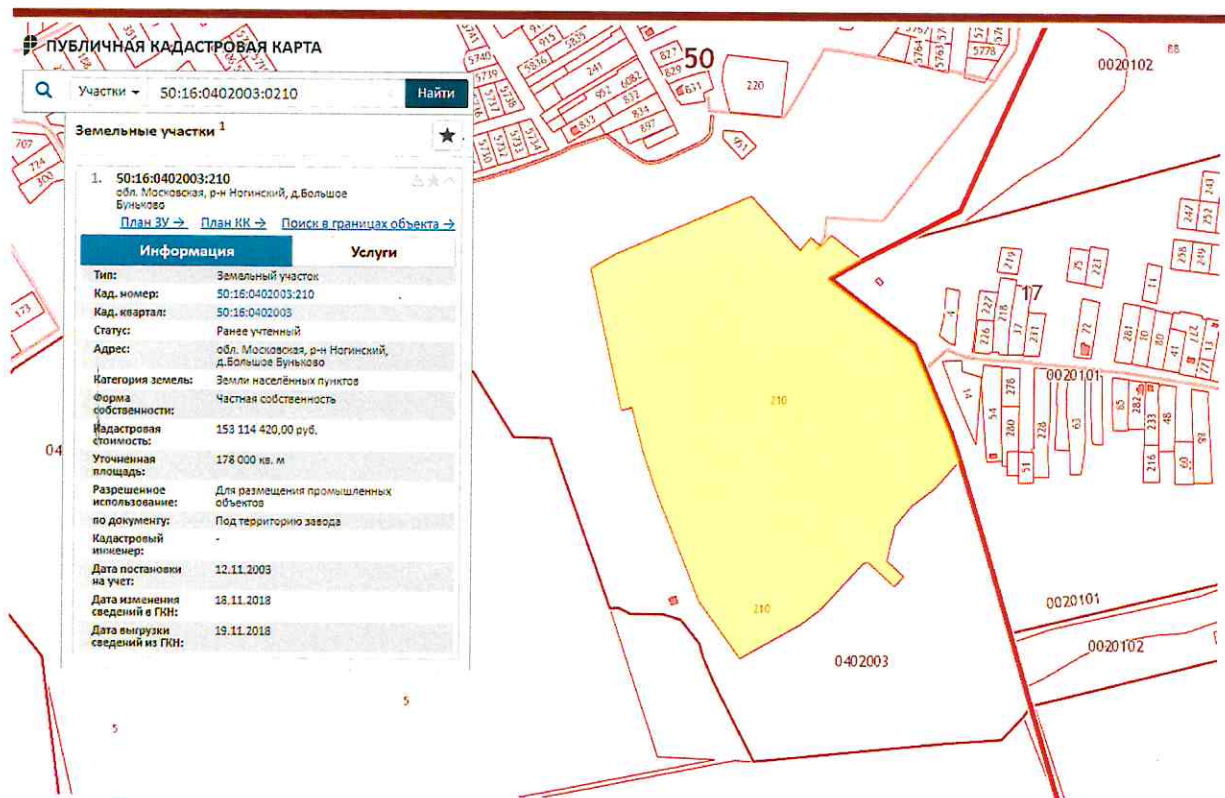


Рис. 5 Земельный участок с кадастровым номером 50:16:0402003:0210 на публичной кадастровой карте³

6.4 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НОГИНСКОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁴

Ногинский район — упразднённые административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Московской области России.

Ногинский муниципальный район, после вывода из его состава сельского поселения Стёпановское, законом № 68/2018-ОЗ от 23 мая 2018 года преобразован 5 июня 2018 года в Богородский городской округ (по бывшему названию города Ногинска до 1930 года). Ногинский район упразднён 30 июня 2018 года и преобразован в город областного подчинения с административной территорией.

Административный центр — город Ногинск, другие города в районе — Старая Купавна, Электроугли. В 1929—1930 годах — Богородский район.

Площадь района составляла 895,18 км² до 1 января 2018 года, с 1 января до 5 июня 2018 года — 811,28 км².

Район граничил с Павлово-Посадским, Раменским и Щёлковским районами, городскими округами Московской области Балашиха, Лосино-Петровский, Черноголовка, Электросталь, а также Киржачским районом Владимирской области. Численность населения в 2018 году – 207 324 человека.

Территориально-муниципальное устройство

В упразднённый Ногинский муниципальный район с 1 января 2006 года до 1 января 2018 года входили 10 муниципальных образований — 5 городских и 5 сельских поселений; с 1 января до 5 июня 2018 года — 9 муниципальных образований: 5 городских и 4 сельских поселения.

На территории округа расположены следующие промышленные предприятия:

³ На части земельного участка расположены объекты оценки

⁴ Источник: Wikipedia

Акрихин» — производитель лекарственных средств (Старая Купавна), Предприятия группы «Кератон», Ногинский стройфарфор — сантехника под маркой Della, Ногинский комбинат строительных изделий — керамогранит Estima, Ногинский комбинат строительных смесей — смеси Litokol, ОАО «Лакра Синтез» — строительная химия (Старая Купавна), ОАО НЗТА — тракторная топливная аппаратура (Ногинск), Прибор — боеприпасы и оборудование пищевой промышленности (Ногинск), Завод № 502 — ремонт систем ПВО (Ногинск-5), ЗАО "Завод «Энергокабель» (Электроугли), ЗАО «Натуротерапия» — производитель косметических средств на основе натуральных растительных компонентов, ОАО «Кудиновский завод Электроугли», ЗАО «Кудиновский комбинат керамических изделий» — керамический кирпич, НПО «Стройполимер» — производитель пластиковых и металлопластиковых труб (Фрязево), ЗАО «Эльф-Филлинг» — производитель автохимии Kerry (Электроугли), НПО «Кропус» — контрольно-измерительные приборы (Ногинск), Караваевская картонная фабрика, Буньковский керамический завод, Буньковская фабрика полимерной упаковки, Буньковский экспериментальный завод — стеклотара.

6.5 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕРЕВНИ БУНЬКОВО НОГИНСКОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁴

Большое Буньково — деревня в Ногинском районе Московской области России, административный центр сельского поселения Буньковское. Расположена на востоке Московской области, в восточной части Ногинского района, на Горьковском шоссе М7, примерно в 48 км к востоку от Московской кольцевой автодороги и 10 км к востоку от центра города Ногинска, по левому берегу реки Клязьмы при впадении в неё реки Плотни. В 11 км к югу от деревни проходит Носовихинское шоссе, в 10 км к западу — Московское малое кольцо А107, в 15 км к северо-востоку — Московское большое кольцо А108. Ближайшие населённые пункты — посёлок Новостройка, деревни Караваево и Грибанино. В деревне 14 улиц, 3 проезда, 2 переулка, 1 микрорайон, приписано дачное партнёрство (ДНП) и 15 садоводческих товариществ (СНТ).

С 2006 года — центр сельского поселения Буньковское Ногинского муниципального района. Численность населения по состоянию на 2010 г. составила 4084 человек.

На территории деревни размещены следующие промышленные предприятия: Буньковский завод керамических изделий, Буньковский экспериментальный завод — производство стеклотары, Фабрика полипропиленовой и полимерной упаковки, Завод по обжарке семян подсолнечника.

6.6 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование документа	Источник информации	Примечание
1	Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Копия документа предоставлена Заказчиком	Копия приведена в приложении к настоящему Отчету
2	Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа предоставлена Заказчиком	Копия приведена в приложении к настоящему Отчету
3	Технические паспорта (в т.ч. извлечение из технического паспорта)	Копия документа предоставлена Заказчиком	Копия приведена в приложении к настоящему Отчету
4	Кадастровый и ситуационный план	Копия документа предоставлена Заказчиком	Копия приведена в приложении к настоящему Отчету

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.⁵

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования земельного участка. В этой связи анализ НЭИ предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.
- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.
- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

7.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный, спокойный рельеф участка. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Финансовая целесообразность

Современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе показывает, что наибольшее внимание в районе месторасположения объектов недвижимости уделяется проектам коммерческой недвижимости. С точки зрения

⁵ В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7.

рынка, это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства подобных объектов.

Максимальная продуктивность

Земельный участок целесообразно использовать для эксплуатации завода.

Вывод. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – для эксплуатации завода.

7.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик зданий, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние зданий, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является их использование в качестве производственно-складских объектов.

Законодательно разрешенное использование.

Фактическое использование объектов полностью соответствует их разрешенному использованию.

Финансово целесообразное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в качестве объектов административно-бытового назначения на территории завода: здание заводоуправления необходимо для функционирования завода, здание столовой находится на территории завода, но по состоянию на дату оценки не используется.

Вывод. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - под эксплуатацию административно-бытовых зданий на территории завода.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

В 2017 г. в мировой экономике произошли значительные сдвиги, оказывающие влияние и на нашу страну. Сделка ОПЕК + Россия стимулировала рост цен на углеводороды. После провала нефтяных цен в начале 2016 г. до 25-30 долл./баррель, они начали постепенно восстанавливаться, однако до середины 2017 г. удерживались в районе 50 долл./баррель. Со второй половины данного года в течение нескольких месяцев они выросли до 70–75 долл./баррель, после чего закрепились на данном уровне. Одновременно отмечен взлет цен на другие экспортные российские товары: металлы, уголь, древесину. Данные значения гораздо выше базовых показателей, заложенных в бюджет (40 долл./баррель). Таким образом, это должно быть стимулом для восстановления экономики страны. Однако мнения экспертов пока не столь оптимистичны. Многие отмечают назревшую необходимость преобразований, которые могли бы стать основой для будущего роста. Пока доходы населения продолжают постепенно понижаться, а экономика растет слишком медленно или даже стагнирует. В конце 2017 г. было отмечено снижение промышленного производства, а доходы населения за этот год снизились, вопреки прогнозам Минэкономразвития.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во II квартале 2018 г. увеличился на 1,8% г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность.

Ускорению экономического роста по сравнению с I кварталом 2018 г. способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь 2018 г. оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Темпы роста промышленного производства в июне 2018 г. снизились до 2,2% г/г с 3,7% г/г в мае 2018 г. в связи с негативными тенденциями в узком круге обрабатывающих отраслей. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в июне 2018 г. замедлился до 2,2% г/г с уровней более 5% г/г в апреле-мае 2018 г. Основной

вклад в снижение темпов роста обрабатывающих производств внес металлургический комплекс, где выпуск в июне 2018 г. снизился на 12,8% г/г после позитивной динамики в январе-мае (+5,9% г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении. Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне 2018 г. продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.

Медианный темп роста обрабатывающих отраслей, методика расчета которого позволяет сгладить влияние статистических «выбросов» в отдельных отраслях, в июне составил 3,2% г/г (4,4% г/г в мае). Это также говорит о «локальном» характере замедления обрабатывающей промышленности.

Рост добычи полезных ископаемых в июне 2018 г. ускорился до 2,8% г/г (с 1,3% г/г месяцем ранее) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе.

Производство нефти продемонстрировало положительные годовые темпы роста (+1,2% г/г) впервые с августа 2017 г. Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли в июне связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 г., так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+ по итогам встречи стран-нефтеэкспортеров в Вене 22-23 июня 2018 г. Ускорение в газовой отрасли (до 20,4 % г/г с 12,0 % г/г месяцем ранее) было обусловлено опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

Рост потребительского спроса в апреле–июне 2018 г. ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во II квартале 2018 г. вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в I квартале 2018 г.

В июне 2018 г. дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во II квартале 2018 г. снизились до 2,3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с I кварталом 2018 г. свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во II квартале 2018 г. увеличился после слабых результатов I квартала 2018 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», во II квартале 2018 г. увеличился на 0,9% г/г после слабых результатов во I квартала 2018 г. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне 2018 г. продолжал устойчиво расти (8,9% г/г по сравнению с 6,8% г/г в I квартале 2018 г.), при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Вместе с тем инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья во II квартале 2018 г. стабилизировался в абсолютном выражении на уровне около 8,7 млрд. долл. США, а его годовые темпы роста снизились до 10,4% г/г с 25,1% г/г в январе-марте 2018 г. По оценке, замедление роста инвестиционного импорта внесло основной вклад в снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по сравнению с I кварталом 2018 г. (+3,6 % г/г). Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне 2018 г. продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8%) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября 2018 г. коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во II квартале 2018 г. более чем в 11 раз превысил значение 2017 г. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне

ослабления рубля в реальном выражении во II квартале 2018 г. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне

	Июль 2018г.	В % к		Январь- июль 2018г. в % к январь- июлю 2017г.	Среднемесячно		
		июлю 2017г.	июлю 2018г.		июль 2017г. в % к июлю 2016г.	июль 2017г.	январь- июль 2017г. в % к январь- июлю 2016г.
Валовой внутренний продукт		101,6 ^(1,2)			101,6 ⁽¹⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,8	100,5	102,7	101,2	99,4	102,8
Индекс промышленного производства ⁽³⁾		103,9	99,7	103,1	100,2	98,0	103,2
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	503,0	100,9	183,3	101,9	97,5	183,3	99,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	471,5	104,0	104,2	103,1	106,1	102,2	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	219,4	105,3	104,7	104,6	105,3	102,7	107,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	142,9	101,7	98,7	100,1	97,8	98,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2644,5	102,5	103,3	102,5	101,3	103,8	100,0
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,6	101,6	98,6	102,7	100,9	100,9	100,4
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,6 ⁽⁴⁾	114,4 ⁽⁴⁾	99,5 ⁽⁷⁾	121,4 ⁽⁴⁾	125,7 ⁽⁴⁾	105,1 ⁽⁷⁾	128,9 ⁽⁴⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,6	123,8	100,2	126,9	122,9	104,5	129,7
импорт товаров	21,0	101,1	98,4	112,9	130,0	105,9	127,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ⁽⁵⁾	103,2 ⁽²⁾			103,6 ⁽¹⁾		
Индекс потребительских цен		102,5	100,3	102,3	103,9	100,1	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁽¹⁾		116,6	100,3	109,6	101,8	99,5	108,0
Реальные располагаемые денежные доходы ⁽⁸⁾		102,0	95,3	102,6 ⁽¹¹⁾	96,0	94,2	97,1 ⁽¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42640 ⁽¹⁰⁾	110,7 ⁽¹⁰⁾	93,0 ⁽¹⁰⁾	111,1 ⁽¹⁰⁾	107,0	92,2	107,0
реальная		108,0 ⁽¹⁰⁾	92,7 ⁽¹⁰⁾	108,6 ⁽¹⁰⁾	103,0	92,1	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6	92,2	101,7	91,6	94,7 ⁽¹²⁾	101,2	92,9 ⁽¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,6	97,9	86,4	84,4	97,7	85,2

1) Предварительная оценка.
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодью 2017 года.
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодью 2016 года.
4) 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".
5) Данные за июль 2018 года.
6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) I полугодие 2018г. и I полугодие 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-июле 2018г. в % к январю-июлю 2017г. составили 101,7%, в январе-июле 2017г. в % к январю-июлю 2016г. - 97,9%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

предыдущего квартала. Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во II квартале 2018 г. после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

Табл. 5 Основные социально-экономические показатели⁵

Табл. 6 Показатели производственной активности

в % к составу периода предыдущего года	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,8*	1,1*	2,2*	2,2*	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	3,3	2,0	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	5,5	8,5	6,2	1,8
Промышленное производство	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,5	4,5	2,9	2,2
Добыча полезных ископаемых	2,2	2,8	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,5	4,0	2,5	2,3
добыча угля	3,9	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	4,4	3,4	5,0	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	2,7	0,9	1,4	-0,4	0,4	-2,4	0,9	1,9	1,3	2,1
добыча металлических руд	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	2,5	5,6	3,9	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	16,3	22,4	10,8	4,4
Обрабатывающие производства	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,6	2,9	5,1	3,6	2,6
пищевая промышленность	6,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	2,1	0,4	4,4	5,3
легкая промышленность	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	1,1	6,5	8,7	7,2
деревообработка	10,9	15,4	8,1	9,7	5,9	3,9	2,1	1,2	5,7	6,5	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	0,8	3,1	0,8	-3,2
химический комплекс	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	3,3	9,2	7,2	11,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,9	11,9	-0,6	0,9	-0,8	11,2	7,9	2,0	14,3	20,7	-1,9
металлургия	-0,8	-12,8	9,7	1,9	5,9	0,8	-6,5	5,6	2,5	1,6	2,4
машиностроение	7,6	6,4	6,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	4,0	13,3	8,5	6,5
прочие производства	3,4	4,8	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	-5,9	0,3	-6,2	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	1,3	3,4	0,5	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,9	-2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	-5,0	-2,0	2,8	0,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

*Оценка Минэкономразвития России.

Краткие выводы

Экономическая ситуация на дату оценки характеризуется:

- Сохранением высоких геополитических рисков и влиянием негативных последствий санкций и контрсанкций;
- снижением кредитного рейтинга страны;
- сохранением высокого уровня неопределенности, сокращением доходов и ухудшением экономических ожиданий;
- снижением активности инвестиционных процессов и замедлением роста промышленного производства;
- сохранением высокой стоимости кредитных ресурсов, ограничений доступа компаний к заимствованию на мировых финансовых рынках;
- сокращением потребительского спроса;
- падением деловой активности.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Объекты оценки представляют собой административно-бытовые здания на территории завода.

Земельный участок, на котором находятся здания, относится к сегменту земли производственного назначения (под размещение завода).

8.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (В РАЙОНЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ)

Использованные источники:

www.avito.ru

www.domofond.ru

www.cian.ru

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков в районе местоположения объектов оценки.

По состоянию на дату оценки предложения о продаже земельных участков в деревне Большое Буньково отсутствуют. Оценщик расширил географию анализа: были исследованы предложения к продаже земельных участков на расстоянии 38-78 км от МКАД по Горьковскому шоссе, в Ногинском, Орехово-зюевском, районах, в Павловском Посаде, Электростали, Ногинске.

К продаже представлено 8 земельных участков, позиционируемых продавцами как участки промышленного назначения, площадью от 0,2 до 12 га, с диапазоном стоимости 4 500 000–19 000 000 руб./га. в зависимости от местоположения, площади, наличия коммуникаций и пр.

Табл. 7. Предложения о продаже земельных участков

№ п/п	Адрес	Вид права	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, га.	Наличие коммуникаций	Цена предполагаемой продажи, руб.	Цена за единицу площади, руб/га.	Источник информации
1	Московская область, Электрогорск, ул Советская, За	Право аренды	Размещение производственно-складской недвижимости	0,2	Есть возможность подключения	2 000 000	10 000 000	https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_938089496
2	Московская область, Ногинск, ул Южная	Собственность	Размещение производственно-складской недвижимости	0,2	Есть возможность подключения	3 900 000	19 500 000	https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1463601837
3	Московская область, Ликино-Дулево городской округ, Новое деревня	Собственность	Размещение производственно-складской недвижимости	0,28	Есть возможность подключения	4 600 000	16 428 571	https://www.cian.ru/sale/commercial/192838318/
4	Московская область, Ногинск, ул Южная	Собственность	Размещение производственно-складской недвижимости	0,3	Есть возможность подключения	4 500 000	15 000 000	https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1694542367
5	Московская область, Ногинск, ул Южная	Собственность	Размещение производственно-складской недвижимости	0,5	Есть возможность подключения	7 500 000	15 000 000	https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1694542367
6	Московская область, Ликино-Дулево, деревня Коротково	Собственность	Размещение производственно-складской недвижимости	1	Есть возможность подключения	11 000 000	11 000 000	https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1582668621
7	Московская область, Павловский Посад, Мишутинское шоссе 72 б	Собственность	Размещение производственно-складской недвижимости	1	Есть возможность подключения	10 900 000	10 900 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-prodazhu-moskva-145044936
8	55 км от МКАД по Носовихинскому/Горьковскому шоссе, Павловский Посад	Собственность	Размещение производственно-складской недвижимости	12	Есть возможность подключения	55 100 000	4 591 667	https://pavlovsky-posad.cian.ru/sale/commercial/164473549/
	Мин						4 591 667	
	Макс						19 500 000	
	Среднее						12 802 530	

Выводы:

Средняя цена предложения к продаже земельных участков в населенных пунктах вблизи объектов оценки составляет **12 802 530 руб./га.**

8.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ (В РАЙОНЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ)

Использованные источники:

www.avito.ru

www.domofond.ru

www.cian.ru

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже объектов административно-бытового назначения.

По состоянию на дату оценки предложения о продаже земельных участков в деревне Большое Буньково отсутствуют. Оценщик расширил географию анализа: были исследованы предложения к продаже земельных участков на расстоянии 38-78 км от МКАД по Горьковскому шоссе, в Ногинском, Орехово-зюевском, районах, в Павловском Посаде, Электростали, Ногинске.

По состоянию на дату оценки в населенных пунктах вблизи объекта оценки представлено к продаже 12 объектов административно-бытовой недвижимости площадью от 235 до 1591,1 кв. м, в том числе на территориях действующих или бывших предприятий. диапазон стоимости составляет 14 000–51 000 руб./кв.м. в зависимости от местоположения, площади, состояния и пр.

Данные об объектах приведены ниже.

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Табл. 8. Предложение к продаже административно-бытовой недвижимости

№ п/п	Адрес	Вид права	Общая площадь, кв.м	Площадь земельного участка, кв. м	Наличие коммуникаций	Цена предполагаемой продажи, руб.	Цена за единицу площади, руб/кв.м.	Источник информации
1	Московская область, Электросталь, мкр. Северный, Фрязевское ш., 114	Собственность	235	0,15	Все коммуникации	12 000 000	51 063,83	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/164366879/
2	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, дом 51 А	Собственность	358,5	0,1879	Все коммуникации	10 379 188	28 951,71	https://i.rts-tender.ru/main/auction/Trade/Privatization/View.aspx?id=8224&Guid=ba1f4a51-5bb9-45f6-8751-6f841c5e3c67
3	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. 1-я Ревсобраний, 2Г	Собственность	360	0,2	Все коммуникации	11 900 000	33 055,56	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/191254352/
4	Московская область, Электросталь, Лесная улица, 36,	Собственность	380	0,1879	Все коммуникации	11 500 000	30 263,16	https://i.rts-tender.ru/main/auction/Trade/Privatization/View.aspx?id=8224&Guid=ba1f4a51-5bb9-45f6-8751-6f841c5e3c67
5	Московская область, Ногинск, Кардолентный проезд, 5,	Собственность	400	0,0336	Все коммуникации	13 000 000	32 500,00	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-noginsk-160007068
6	Московская область, Павловский Посад	Собственность	420	0,0452	Все коммуникации	8 500 000	20 238,10	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-pavlovskiy_posad-257534209
7	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, пер. Аптечный, 12	Собственность	582,2	0,0362	Все коммуникации	22 700 000	38 990,04	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/171816848/
8	Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Чернышевского, 42	Собственность	745,2	0,3	Все коммуникации	23 600 000	31 669,35	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/149171741/
9	Московская область, г. Павловский Посад, ул. Кирова, д. 2	Собственность	833	0,0713	Все коммуникации	16 260 000	19 519,81	http://realty.rostelecom.ru/sale/4849/
10	Московская область, Павловский Посад, пер. Герцена, 19А	Собственность	949	0,3073	Все коммуникации	19 176 373	20 206,93	https://pavlovskiy-posad.cian.ru/sale/commercial/167306465/
11	Московская область, г. Павловский Посад	Собственность	1486	0,54	Все коммуникации	28 000 000	18 842,53	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-pavlovskiy_posad-256767528
12	Московская область, Московская область, Электросталь, ул. Горького, 34	Собственность	1591,1	0,0452	Все коммуникации	22 500 000	14 141,16	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153470898/
	Мин						14 141	
	Макс						51 064	
	Среднее						28 287	



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Вывод:

1. Средняя цена предложения к продаже административно-бытовой недвижимости в том числе на территориях предприятий и в районах промзон, в районе местоположения объекта оценки составляет **28 287 руб./кв.м.**
2. Средняя цена предложения к продаже административно-бытовой недвижимости предприятий и в районах промзон, площадью менее 1000 кв. м составляет **30 645,85 руб./кв. м.**
3. Средняя цена предложения к продаже административно-бытовой недвижимости, в том числе на территориях предприятий и в районах промзон, площадью более 1000 кв. м составляет **16 491,85 руб./кв. м.**

8.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

- земельных участков под производственную (производственно-складскую, индустриальную) застройку

земельный участок, на котором размещены оцениваемые здания, предназначен для производственно-складской (индустриальной) застройки.

Для подобных объектов основными ценообразующими факторами являются:

1. Местоположение.

Предложения к продаже земельных участков в деревне Большое Буньково отсутствуют, поэтому Оценщиком была расширена география поиска объектов-аналогов: рассматривались земельные участки, расположенные на расстоянии 38-80 км от МКАД по Горьковскому шоссе, в Ногинском, Орехово-Зуевском районах, в Электрогорске, Ногинске, Павловском Посаде и их окрестностях.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017», Том 3 «Земельные участки», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. корректировки на местоположение составляют:

Табл. 9. Корректирующие коэффициенты на местоположение (фрагмент справочника)

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54
Под офисно-торговую застройку			

Табл. 10. Влияние близости/удаленности от крупных автодорог на цену земельного участка (фрагмент справочника)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,23	1,30
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,35	1,30	1,39

2. Имущественные права

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017», Том 3 «Земельные участки», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. корректировки на имущественные права составляют:

Табл. 11. Влияние объема передаваемых прав на стоимость земельного участка (фрагмент справочника)

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

3. Общая площадь

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017», Том 3 «Земельные участки», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. корректировки площадь земельного участка составляют:

Табл. 12. Корректировка на площадь земельного участка (фрагмент справочника)

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

4. Наличие инженерных коммуникаций

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017», Том 3 «Земельные участки», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. корректировки на инженерные коммуникации составляют:

Табл. 13. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций (фрагмент справочника)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

5. Наличие построек на участке

По данным электронного аналитического справочника «Статриэлт»⁶, корректировки на наличие строений «под снос» составляют:

Табл. 14. Корректировка на наличие построек на участке

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,87	0,98	0,92

- оцениваемых зданий

Для подобных объектов основными ценообразующими факторами являются:

1. Местоположение.

Объектами оценки являются административно-бытовые здания, размещенные на территории завода. На стоимость недвижимости и земли под ней, оказывает влияние такие факторы как район расположения. По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017», Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А. корректировки на местоположение составляют:

**Табл. 15. Корректировка на местоположение недвижимости
Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 53

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,76	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,77
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

Техническое состояние.

Корректировка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 16. Корректировка на техническое состояние здания

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

2. Общая площадь

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. корректировки на площадь здания составляют:

Табл. 17. Корректировка на общую площадь здания

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

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

9.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;

- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

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

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

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (**недвижимое имущество, недвижимость**) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.

9.2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор методов Оценщик осуществлял с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки (п. 24 ФСО №1).

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции) и федеральными стандартами оценки (п. 28 ФСО №1).

9.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с требованиями п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, 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. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 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 (п.13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения (п.22 а,б,в,г,д,е ФСО №7):

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

➤ в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

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

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.23 ФСО №7):

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее

эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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 (п.18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.24а,б,в ФСО №7):

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

- затратный подход 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).

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей на дату оценки редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

В Отчете явным образом должно быть указано, включает ли итоговая величина стоимости налог на добавленную стоимость (НДС).

9.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ ЗДАНИЯ

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения при оценке рыночной стоимости нежилого здания.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости нежилого здания. *Т.о. в соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, сравнительный подход является возможным для оценки рыночной стоимости объекта оценки.*

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости имущества в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Доходный подход определяет стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т. е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В результате проведенного анализа, Оценщик выявил ряд недостатков при применении доходного подхода:

- необходимость прогнозирования долговременного потока дохода (процесс получения точной оценки будущего дохода затрудняет сложившаяся недостаточно устойчивая экономическая ситуация в России, к тому же вероятность неточности прогноза увеличивается пропорционально долгосрочности прогнозного периода);
- влияние факторов риска на прогнозируемый доход;
- проблематичность сбора данных о доходности, размера операционных расходов, доли вакантных площадей аналогичных объектов (информация о доходности, как правило, конфиденциальна, нередко официальная информация не соответствует действительности);
- в настоящее время у рынка аренды коммерческой недвижимости более высокая волатильность по сравнению с рынком продажи аналогичной недвижимости. В тоже время, ставки капитализации не так чувствительны к изменениям в экономике, поэтому определить корректную ставку капитализации не представляется возможным.

Таким образом, учитывая все выше приведенные доводы, основываясь на п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик не счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого и недвижимого имущества.

9.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА)

При оценке рыночной стоимости земельного участка применение затратного подхода невозможно в силу следующих причин:

1. Модель построения расчета рыночной стоимости по затратному подходу не применима для оценки земельных участков, т.к.:

- Отсутствуют затраты на создание (воспроизводство) земельного участка. Земельный участок априорно существует в овеществленном виде.
- Земельный участок не подвержен износу.

2. Величина рыночной стоимости земельных участков, представленных на первичном и вторичном рынках, практически полностью зависит от сложившейся на нем конъюнктуры, т.е. сложившегося уровня цен на сопоставимые по местоположению и прочим потребительским качествам земельные участки. Поэтому, даже в случае адекватного построения модели оценки стоимости земельного участка по затратному подходу, полученное значение будет в минимальной степени влиять на итоговую величину рыночной стоимости.

Условиями применения сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы:

1. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

2. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

3. Метод сравнения продаж (сделок).

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

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел наиболее целесообразным применить метод сравнения продаж (сделок), достаточно большое количество предложений объектов, аналогичных оцениваемому, позволяет применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

В рамках доходного подхода применяются следующие методы:

1. Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

2. Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

3. Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Вторичный рынок аренды земельных участков в Московской области не развит, сделки на нем полностью отсутствуют. В связи с этим, не представляется возможным определение земельной ренты, которую возможно получить от сдачи в аренду оцениваемого земельного участка. Поэтому, в рамках настоящего отчета метод капитализации земельной ренты не применялся.

В связи с отсутствием информации о сдаче в аренду единых объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, и, соответственно, рыночных ставках арендной платы за подобные объекты, не представляется возможным определение чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости (в данном случае от

земельного участка с улучшениями), что делает невозможным применение метода остатка.

В соответствии с Распоряжением от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», условием применения метода предполагаемого использования является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Для этого необходимо определить величины и временную структуру доходов.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Учитывая вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как использование для размещения объектов производственно-складского назначения, возможным вариантом получения дохода может быть сдача в аренду, хозяйственное использование объекта, либо продажа объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Как было сказано выше, вторичный рынок аренды земельных участков в Московской области не развит, сделки на нем полностью отсутствуют. В связи с этим, не представляется возможным определение арендной платы и вариант получения дохода от сдачи объекта в аренду.

Для реализации варианта получения дохода от хозяйственного использования объекта, необходимо определение величины и временной структуры доходов и операционных расходов, необходимых для получения доходов. Оценщику не были предоставлены ретроспективные данные о полученных доходах и расходах и прогнозные показатели деятельности (бизнес-план), в связи с чем не представляется возможным определение доходов и расходов и реализация метода предполагаемого использования в варианте получения дохода от хозяйственного использования объекта

Учет дохода от продажи объекта недвижимости предусматривается в конце прогнозного периода при расчете доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду или по окончании предполагаемого прогнозного периода хозяйственного использования объекта, однако учитывая приведенные выше обстоятельства невозможности определения арендной платы и дохода от хозяйственного использования объекта, данный вариант получения дохода не рассматривается.

Таким образом, в силу причин, указанных выше, невозможно применить метод предполагаемого использования.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется создание (воспроизводство) земельного участка.

При оценке рыночной стоимости земельных участков применение затратного подхода невозможно в силу следующих причин:

1. Модель построения расчета рыночной стоимости земельного участка по затратному подходу не применима для оценки земельных участков, т.к.:

- Отсутствуют затраты на создание (воспроизводство) земельного участка. Земельный участок априорно существует в овеществленном виде.
- Земельный участок не подвержен износу.

2. Рыночная стоимость земельных участков, представленных на первичном и вторичном рынках, практически полностью зависит от сложившейся на нем конъюнктуры, т.е. сложившегося уровня цен на сопоставимые по местоположению и прочим потребительским качествам земельные участки. Поэтому, даже в случае адекватного построения модели оценки стоимости земельного участка по затратному

подходу, полученное значение будет в минимальной степени учитывать реальную ситуацию на рынке земельных участков.

Таким образом, учитывая все выше приведенные доводы, основываясь на п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик не счел возможным применить затратный и доходный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж (сделок).

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

10.1.1 Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектами оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектами оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

10.1.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

В оценочной практике принято выделять десять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования;

Первые пять корректировок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основывается на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные.

Определение стоимости земельных участков под зданиями.

В соответствии с заданием на оценку стоимость Объекта оценки определялась без учёта стоимости земельного участка.

Как правило, в цену предложений к продаже зданий входит стоимость земельных участков, на которых они расположены. В рамках настоящего отчета определялась стоимость земельных участков, относящихся к оцениваемым зданиям, для последующего вычета из стоимости объектов оценки.

Определение минимальной площади земельных участков.

Оценщику не были предоставлены сведения о площади земельных участков под оцениваемыми зданиями. Площадь земельных участков, относящихся к зданиям, определялась в соответствии с СП 18.13330.2011 Генеральные планы промышленных предприятий (актуализированная редакция СНиП II-89-80*).

Минимальный размер площади земельного участка определяется исходя из функционального назначения здания (строения), типа и вида производства, осуществляемого в нем. Для определения минимальной площади земельного участка,

необходимой для целевого использования строений, необходимо определить плотность застройки земельного участка.

В соответствии с п. 5.1-5.7 СП 18.13330.2011, минимальная плотность застройки производства бутылок консервной стеклянной тары, хозяйственной стеклянной посуды и хрустальных изделий составляет 43%.

В соответствии с данными технических паспортов зданий площадь застройки (площадь по внешнему обмеру) здания заводоуправления составляет 711 кв. м, здания столовой – 251,7 кв. м.

Таким образом, нормативная площадь земельного участка для целевого использования здания заводоуправления составляет 1016,73 кв. м, площадь земельного участка для целевого использования здания столовой составляет 359,93 кв. м.

Выбор объектов-аналогов

Для определения стоимости земельного участка, входящего в состав Объектов оценки, было проведено исследование рынка продажи земельных участков с разрешённым использованием – под размещение производственной (производственно-складской, индустриальной) недвижимости.

Предложения к продаже земельных участков производственного назначения в деревне Большое Буньково отсутствуют, Оценщиком была расширена география поиска аналогичных объектов: рассматривались земельные участки, расположенные на расстоянии 38-80 км от МКАД по Горьковскому шоссе, в Ногинском, Орехово-Зуевском районах, в Электрогорске, Ногинске, Павловском Посаде и их окрестностях.

В результате исследования были отобраны аналогичные объекты (в связи с отсутствием достоверной информации о сделках по продаже соответствующих объектов в качестве аналогов рассматривались объекты, предлагаемые к продаже).

При определении стоимости земельных участков в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 га, поскольку все ценовые показатели указаны в этой единице сравнения.

Данные об отобранных для сравнения объектах и расчет стоимости объектов оценки приведены в таблицах ниже.

раниченной ответственностью

КАЛЬНАЯ ГРУША ОЦЕНКИ

Табл. 18. Расчет рыночной стоимости земельного участка, относящегося к зданию заводоуправления

Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Область, Ногинский район, дер. Большое Буньково	Московская область, Ногинск, ул Южная	Московская область, Электрогорск, ул Советская, 3а	Московская область, Ногинск, ул Южная	Московская область, Ликино-Дулево, деревня Коротково
Горьковское 49	Горьковское 38	Горьковское 63	Горьковское 38	Горьковское 78
р. Большое Буньково	Ногинск	Электрогорск	Ногинск	дер. Коротково
Прочие НП	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие НП
расположен на удалении от пункта, от крупных автодорог, магистралей.	Промышленная зона в черте Ногинска. В удалении от крупных дорог.	Промышленная зона в черте Электрогорска. В удалении от крупных дорог.	Промышленная зона в черте Ногинска. В удалении от крупных дорог.	В удалении от населенного пункта, 1-я линия крупной автодороги (МБК А-108)
Собственность 1,02	Собственность 0,3	Право аренды 0,2	Собственность 0,5	Собственность 1
ти населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
часток под территорию завода	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
ость подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций
Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	4 500 000	2 000 000	7 500 000	11 000 000
	15 000 000	10 000 000	15 000 000	11 000 000
	предложение к продаже за счет собственных средств; без рассрочки оплаты	предложение к продаже за счет собственных средств; без рассрочки оплаты	предложение к продаже за счет собственных средств; без рассрочки оплаты	предложение к продаже за счет собственных средств; без рассрочки оплаты
10.09.2018	Август-сентябрь 2018	Август-сентябрь 2018	Август-сентябрь 2019	Август-сентябрь 2018

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Рыночные (базовые) корректировки					
Стоимость земельного участка, руб./га		15 000 000	10 000 000	15 000 000	11 000 000
Характеристика стоимости	10.09.2018	Август-сентябрь 2018	Август-сентябрь 2018	Август-сентябрь 2019	Август-сентябрь 2018
Корректировка на дату, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		15 000 000	10 000 000	15 000 000	11 000 000
Дата продажи/предложения/определения стоимости		предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
Корректировка на уторговывание, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная стоимость, руб./га		12 405 000	8 270 000	12 405 000	9 097 000
Корректировка на местоположение					
Адрес	Московская область, Ногинский район, дер. Большое Буньково	Московская область, Ногинск, ул Южная	Московская область, Электрогорск, ул Советская, За Горьковское	Московская область, Ногинск, ул Южная	Московская область, Ликино-Дулево, деревня Коротково
Направление	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Расстояние от МКАД, км	49	38	63	38	78
Характеристика населенного пункта	Прочие НП	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие НП
Характеристика местоположения	Объект расположен на удалении от населенного пункта, от крупных автодорог, магистралей.	Промышленная зона в черте Ногинска. В удалении от крупных дорог.	Промышленная зона в черте Электрогорска. В удалении от крупных дорог.	Промышленная зона в черте Ногинска. В удалении от крупных дорог.	В удалении от населенного пункта, 1-я линия крупной автодороги (МБК А-108)
Корректировка на тип территориальной зоны в пределах региона		-30%	-30%	-30%	0%
Корректировка на удаленность от крупных автодорог, %		0%	0%	0%	-21%
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507	5 777 671	8 666 507	7 219 841
Корректировки на основные параметры земельного участка					
Наличие объектов недвижимости	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие объектов недвижимости, руб./га		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507	5 777 671	8 666 507	7 219 841
Вид права	Собственность	Собственность	Право аренды	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права,		0%	19%	0%	0%

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
руб./га		8 666 507	6 878 180	8 666 507	7 219 841
Скорректированная стоимость, руб./га					
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Земельный участок под территорию завода	Промышленное назначение 0%	Промышленное назначение 0%	Промышленное назначение 0%	Промышленное назначение 0%
Корректировка на категорию и назначение земельного участка, %					
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507	6 878 180	8 666 507	7 219 841
Площадь земельного участка, га	1,02	0,30	0,20	0,50	1,00
Корректировка на площадь, %		-6%	-6%	-6%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		8 146 516	6 465 489	8 146 516	7 219 841
Подъездные пути	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Корректировка на подъездные пути, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		8 146 516	6 465 489	8 146 516	7 219 841
Возможность подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций 0%	Есть возможность подведения коммуникаций 0%	Есть возможность подведения коммуникаций 0%	Есть возможность подведения коммуникаций 0%
Корректировка на наличие (близость подведения) коммуникаций, %					
Скорректированная стоимость, руб./га		8 146 516	6 465 489	8 146 516	7 219 841
Наличие ж/д ветки (тулика)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./га		8 146 516	6 465 489	8 146 516	7 219 841
Общая валовая коррекция		36%	55%	36%	21%
Весовой коэффициент		25,10%	22,96%	25,10%	26,84%
Среднее значение стоимости, руб./га	7 511 858				

Табл. 19. Расчет рыночной стоимости земельного участка, относящегося к зданию столовой

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Адрес	Московская область, Ногинский район, дер. Большое Буньково	Московская область, Ногинск, ул Южная Советская, 3а	Московская область, Электрогорск, ул Советская, 3а	Московская область, Ногинск, ул Южная деревня Коротково	Московская область, Ликино-Дулево, деревня Коротково
Направление	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Удаленность от МКАД	49	38	63	38	78
Населенный пункт	дер. Большое Буньково	Ногинск	Электрогорск	Ногинск	дер. Коротково
Характеристика населенного пункта	Прочие НП	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие НП
Характеристика местоположения	Объект расположен на удалении от населенного пункта, от крупных автодорог, магистралей.	Промышленная зона в черте Ногинска. В удалении от крупных дорог.	Промышленная зона в черте Электрогорска. В удалении от крупных дорог.	Промышленная зона в черте Ногинска. В удалении от крупных дорог.	В удалении от населенного пункта, 1-я линия крупной автомагистрали (МБК А-108)
Вид права	Собственность	Собственность	Право аренды	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, га	0,36	0,3	0,2	0,5	1
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Земельный участок под территорию завода	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение	Промышленное назначение
Наличие объектов недвижимости	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Подъездные пути	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Возможность подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций	Газ, своя подстанция, вода ТВС, канализация БКС	Есть возможность подведения коммуникаций
Наличие ж/д ветки (тулика)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость земельного участка, руб./га	15 000 000	4 500 000	2 000 000	7 500 000	11 000 000
Характеристика стоимости		предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
Условия финансирования		за счет собственных средств; безличный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безличный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безличный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безличный платеж; без рассрочки оплаты
Дата продажи/предложения/определения стоимости	10.09.2018	Август-сентябрь 2018	Август-сентябрь 2018	Август-сентябрь 2019	Август-сентябрь 2018
Источник информации		База данных о недвижимости Авито https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/u	База данных о недвижимости Авито https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki	База данных о недвижимости Авито https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uch	База данных о недвижимости Авито https://www.avito.ru/likino-dulevo
Полная ссылка					o-

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3	Аналогичный объект № 4
Рыночные (базовые) корректировки					
Стоимость земельного участка, руб./га		15 000 000	10 000 000	15 000 000	11 000 000
Характеристика стоимости					
Корректировка на дату, %	10.09.2018	Август-сентябрь 2018	Август-сентябрь 2018	Август-сентябрь 2019	Август-сентябрь 2018
Скорректированная стоимость, руб./га		15 000 000	10 000 000	15 000 000	11 000 000
Дата продажи/предложения/определения стоимости		предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
Корректировка на уторговывание, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная стоимость, руб./га		12 405 000	8 270 000	12 405 000	9 097 000
Корректировка на местоположение					
Адрес	Московская область, Ногинский район, дер. Большое Буньково	Московская область, Ногинск, ул Южная	Московская область, Электрогорск, ул Советская, За	Московская область, Ногинск, ул Южная	Московская область, Ликино-Дулево, деревня Коротково
Направление	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Расстояние от МКАД, км	49	38	63	38	78
Характеристика населенного пункта	Прочие НП	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие НП
Характеристика местоположения	Объект расположен на удалении от населенного пункта, от крупных автодорог, магистралей.	Промышленная зона в черте Ногинска. В удалении от крупных дорог.	Промышленная зона в черте Электрогорска. В удалении от крупных дорог.	Промышленная зона в черте Ногинска. В удалении от крупных дорог.	В удалении от населенного пункта, 1-я линия крупной автодороги (МБК А-108)
Корректировка на тип территориальной зоны в пределах региона		-30%	-30%	-30%	0%
Корректировка на удаленность от крупных автодорог, %		0%	0%	0%	-21%
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507	5 777 671	8 666 507	7 219 841
Корректировки на основные параметры земельного участка					
Наличие объектов недвижимости	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие объектов недвижимости, руб./га		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507	5 777 671	8 666 507	7 219 841

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1		Аналогичный объект № 2		Аналогичный объект № 3		Аналогичный объект № 4	
		Собственность	0%	Право аренды	19%	Собственность	0%	Собственность	0%
Вид права	Собственность								
Корректировка на вид права, руб./га									
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507		6 878 180		8 666 507		7 219 841	
Категория	Земли населенных пунктов								
Назначение	Земельный участок под территорию завода								
Корректировка на категорию и назначение земельного участка, %									
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507		6 878 180		8 666 507		7 219 841	
Площадь земельного участка, га	0,36	0,30		0,20		0,50		1,00	
Корректировка на площадь, %		0%		0%		0%		6%	
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507		6 878 180		8 666 507		7 663 032	
Подъездные пути	Асфальт								
Корректировка на подъездные пути, %									
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507		6 878 180		8 666 507		7 663 032	
Возможность подведения коммуникаций	Есть возможность подведения коммуникаций								
Корректировка на наличие (близость подведения) коммуникаций, %									
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507		6 878 180		8 666 507		7 663 032	
Наличие ж/д ветки (тулика)	Нет								
Корректировка на наличие ж/д ветки, %									
Скорректированная стоимость, руб./га		8 666 507		6 878 180		8 666 507		7 663 032	
Общая валловая коррекция									
Весовой коэффициент		30%		49%		30%		27%	
Среднее значение стоимости, руб./га	7 990 090	25,48%		23,14%		25,48%		25,90%	

Обоснование корректировок

Весовые коэффициенты Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов при расчете окончательного значения величины ставки за земельный участок определялись исходя из величины общей валовой коррекции и были рассчитаны по следующей формуле:

$$D = \frac{1}{2p} + \frac{1 - q/Q}{2(p-1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общая валовая коррекция по всем объектам-аналогам;

q – общая валовая коррекция по объекту-аналогу;

p – количество аналогов.

Значения весовых коэффициентов объектов-аналогов представлены в таблице ниже.

Табл. 20. Весовые коэффициенты

Наименование	Объект-аналог			
	№1	№2	№3	№4
Весовой коэффициент	25,10%	22,96%	25,10%	26,84%

Табл. 21. Весовые коэффициенты

Наименование	Объект-аналог			
	№1	№2	№3	№4
Весовой коэффициент	25,48%	23,14%	25,48%	25,90%

Рыночные (базовые) корректировки

Имущественные права. Передаваемые права на земельный участок под оцениваемыми зданиями и объекты-аналоги № 1, 3, 4 – права собственности, а на объект-аналог № 2 – право аренды. Необходимо скорректировать стоимость объекта-аналога № 2. Величина корректировки определялась на основании Справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2017», Том 3 «Земельные участки», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. и составила 19%.

Таблица 10.3 Значение корректировок на объем передаваемых прав (фрагмент справочника)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Дата предложения (изменение цен во времени). Дата оценки – 10 сентября 2018 года. Оценщиком были подобраны актуальные на дату оценки объекты-аналоги, корректировка не требуется

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи (торг). При определении разницы между стоимостью предложения и ценой продажи (торга) Оценщик ориентировался на данные Справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2017», Том 3 «Земельные участки», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. и составила минус: 17,3%. Данные приведены ниже:

Табл. 22. Значение скидок на торг на неактивном рынке (фрагмент справочника)

9.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

9.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Корректировка на местоположение. Предложения к продаже земельных участков в деревне Большое Буньково отсутствуют, поэтому Оценщиком была расширена география поиска объектов-аналогов: рассматривались земельные участки, расположенные на расстоянии 38-80 км от МКАД по Горьковскому шоссе, в Ногинском, Орехово-Зуевском районах, в Электрогорске, Ногинске, Павловском Посаде и их окрестностях. Местоположение выбранных объектов-аналогов показано на карте.

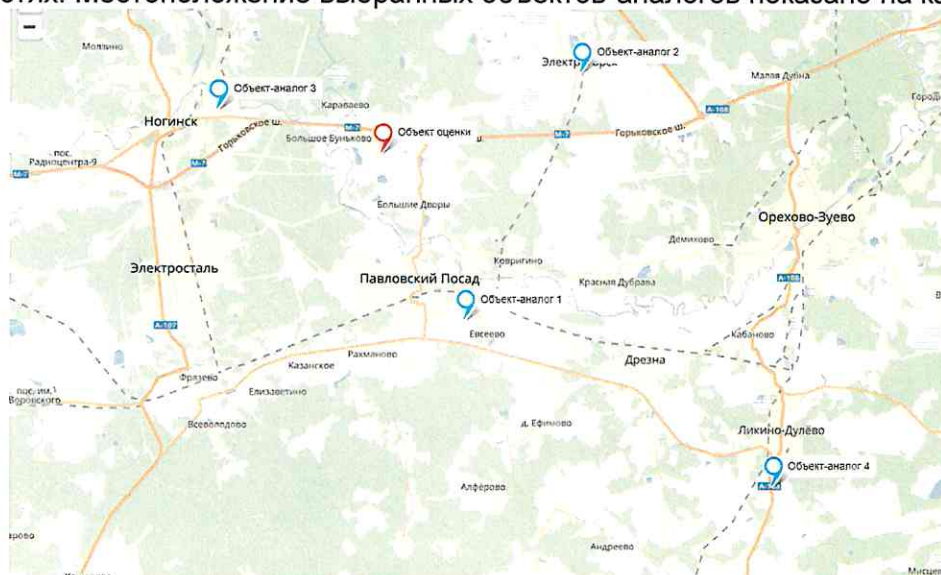


Рис. 6 Местоположение объектов-аналогов

Объекты-аналоги №1-3 расположены непосредственно в промышленных зонах в черте Павловского Посада, Электрогорска и Ногинска. Объект-аналог № 4, как и Объект оценки, расположен в удалении от населенного пункта, при этом, на первой линии крупной автодороги (МБК А-108), в отличие от Объекта оценки, находящегося в удалении от крупной автодороги.

Корректировка на местоположение применялась по двум параметрам:

- местоположение участка по отношению к областному центру;
- близость/удаленность земельного участка от крупных автодорог.

Местоположение участка по отношению к областному центру.

Корректировка определялась на основании «Справочника Оценщика недвижимости», Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.(см.ниже).

Табл. 23. Отношение цен ЗУ по районам области по отношению к областному центру (фрагмент справочника)

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54
Под офисно-торговую застройку			

Удаленность от крупных автодорог

Корректировка на различия в площади земли определялась на основании «Справочника Оценщика недвижимости», Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.(см.ниже).

Табл. 24. Влияние близости/удаленности от крупных автодорог на цену земельного участка (фрагмент справочника)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,23	1,30
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,35	1,30	1,39

Наличие строений. земельный участок в настоящем расчете рассматривается как свободный. На территории объектов-аналогов строения отсутствуют. Корректировка не применялась.

Категория земель и вид разрешенного использования. Назначение земельного участка – для индустриальной застройки. Объекты-аналоги имеют сопоставимое назначение, следовательно, внесение корректировок не требуется.

Подъездные пути (круглогодичный/ограниченный, асфальт, гравий). К земельному участку ведут хорошие подъездные пути, ко всем объектам - аналогам также обеспечен удобный круглогодичный подъезд. Поэтому корректировка на наличие подъездных путей не вводилась, т.е. равна 0%.

Площадь земельного участка. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади земельные участки продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определялась на основании данных справочника «Справочника оценщика недвижимости - 2017», Том 3 «Земельные участки», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 25. Влияние на площадь земельного участка (фрагмент справочника)

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Наличие инженерных коммуникаций. У земельного участка имеется водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение, однако в настоящем расчете наличие коммуникаций не учитывалось (факт наличия коммуникаций будет учтен в стоимости здания). Поскольку объекты-аналоги имеют возможность подключения коммуникаций, корректировка не вносилась.

Определение стоимости зданий.

Предложения к продаже зданий в деревне Большое Буньково отсутствуют, Оценщиком была расширена география поиска аналогичных объектов.

В результате исследования были отобраны аналогичные объекты (в связи с отсутствием достоверной информации о сделках по продаже соответствующих объектов в качестве аналогов рассматривались объекты, предлагаемые к продаже).

При определении стоимости зданий в качестве единицы сравнения принимается стоимость 1 кв.м, поскольку все ценовые показатели указаны в этой единице сравнения.

Данные об отобранных для сравнения объектах и расчет стоимости объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Табл. 26. Расчет рыночной стоимости здания заводоуправления

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Адрес	Московская область, Ногинский район, дер. Большое Буньково	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Павловский Посад, ул. Кирова, д. 2	Московская область, Московская область, Электросталь, ул. Горького, 34
Направление	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Удаленность от МКАД	49	57	57	43
Населенный пункт	Большое Буньково	Павловский Посад	Павловский Посад	Электросталь
Характеристика местоположения	Объект расположен в удалении от населенного пункта, в удалении от крупных автодорог, магистралей, в промышленной зоне, на территории предприятия	Объект расположен в центральной части города, в удалении от крупных автодорог	Объект расположен в центральной части города, в удалении от крупных автодорог	Объект расположен в промышленной части города, в удалении от крупных автодорог, на территории бывшего предприятия
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Функциональное назначение	Административно-бытовое	Административно-бытовое	Административно-бытовое	Административно-бытовое
Имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь объектов, кв. м	1 254,50	1486	833	1591,1
Класс объекта	C	C	C	C
Площадь земельного участка, га	1,02	0,54	0,0713	0,0452
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Техническое состояние зданий	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Тип отделки помещений	Стандартная отделка	Старая отделка	Старая отделка	Стандартная отделка
Состояние отделки помещений	Хорошее состояние, в части помещений требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Хорошее состояние
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие ж/д ветки (тулика)	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб.	28 000 000	16 260 000	22 500 000	22 500 000
Стоимость, руб./кв. м	18 843	19 520	14 141	14 141
Учет НДС в цене предложения	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Условия финансирования	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Условия продажи	публичная oferta	публичная oferta	публичная oferta	торги или публичная oferta
Характеристика стоимости	предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
Дата продаж/предложения/оценки	10.09.2018	Сентябрь, 2018	Сентябрь, 2018	Сентябрь, 2018
Полная ссылка (если аналог из сети Интернет)	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ravlovskiy_posad-256767528	http://realty.rostelecom.ru/sale/4849/	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153470898/	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153470898/
Рыночные (базовые) корректировки				
Стоимость, руб.	28 000 000	16 260 000	22 500 000	22 500 000
Характеристика стоимости	предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
Корректировка на дату, %	0%	0%	0%	0%
Корректировка на стоимость, руб.	28 000 000	16 260 000	22 500 000	22 500 000
Корректировка на уторговывание, %	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	25 480 000	14 796 600	20 475 000	20 475 000

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Дата продажи/предложения/оценки	10.09.2018	Сентябрь, 2018	Сентябрь, 2018	Сентябрь, 2018
Корректировка на местоположение				
Адрес	Московская область, Ногинский район, дер. Большое Буньково	Московская область, г. Павловский Посад	Московская область, г. Павловский Посад, ул. Кирова, д. 2	Московская область, Московская область, Электросталь, ул. Горького, 34
Направление	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Удаленность от МКАД	49	57	57	43
Населенный пункт	Большое Буньково	Павловский Посад	Павловский Посад	Электросталь
Характеристика местоположения	Объект расположен в удалении от населенного пункта, в удалении от крупных автодорог, магистралей, в промышленной зоне, на территории предприятия	Объект расположен в центральной части города, в удалении от крупных автодорог	Объект расположен в центральной части города, в удалении от крупных автодорог	Объект расположен в промышленной части города, в удалении от крупных автодорог, на территории бывшего предприятия
Корректировка на местоположение (расположение в населенном пункте), %	-16%	-16%	-16%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	21 471 910	12 469 045	20 475 000	
Корректировки на основные параметры земельного участка				
Площадь земельного участка, га	1,02	0,54	0,07	0,05
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Стоимость права на земельный участок, руб./га	7 511 858	7 511 858	7 511 858	7 511 858
Корректировка на местоположение земельного участка (статус населенного пункта, в котором расположен ЗУ), %	43%	43%	43%	43%
Корректировка на вид права на земельный участок, руб./га	0%	0%	-16%	0%
Корректировка на площадь земельного участка, %	6%	6%	6%	6%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб.	5 457 851	605 336	456 842	
Стоимость объекта без стоимости земельного участка, руб. без НДС	9 133	12 070	10 662	
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Функциональное назначение	Административно-бытовое	Административно-бытовое	Административно-бытовое	Административно-бытовое
Техническое состояние зданий	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка на техническое состояние %	13%	13%	13%	0%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС	10 320	13 639	10 662	
Тип и состояние отделки помещений	Стандартная отделка/Хорошее состояние, в части помещений требуется косметический ремонт	Старая отделка/Требуется косметический ремонт	Старая отделка/Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/Хорошее состояние
Корректировка на состояние объектов недвижимости, руб. без НДС	0%	0%	0%	0%

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Скорректированная стоимость, руб. без НДС		10 320	13 639	10 662
Инженерные коммуникации	Электричество, газ, водопровод, канализация, телефон, интернет	Электричество, водопровод, канализация, телефон, интернет 0%	Электричество, водопровод, канализация, телефон, интернет 0%	Электричество, газ, водопровод, канализация, телефон, интернет 0%
Корректировка на наличие газопровода с узлом учета руб. без НДС		10 320	13 639	10 662
Наличие ж/д ветки (тулика)	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС		10 320	13 639	10 662
Общая площадь объекта, кв. м	1254,50	1486,00	833,00	1591,10
Корректировка на площадь, %		0%	-6%	0%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС		10 320	12 867	10 662
Общая валовая коррекция		29%	34%	0%
Весовой коэффициент		30,29%	28,05%	41,67%
Стоимость заводоуправления, руб./кв. м без НДС	11 177			
Стоимость заводоуправления, руб. без НДС	14 021 500			

Табл. 27. Расчет рыночной стоимости здания столовой

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Адрес	Московская область, Ногинский район, дер. Большое Буньково	Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Чернышевского, 42	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. 1-я Ревобраный, 2Г	Московская область, Электросталь, Лесная улица, 36
Направление	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Удаленность от МКАД	49	43	42	38
Населенный пункт	Большое Буньково	Электросталь	Ногинск	Электросталь
Характеристика местоположения	Объект расположен в удалении от населенного пункта, в удалении от крупных автодорог, магистралей, в промышленной зоне	Объект расположен в центральной части города, в удалении от крупных автодорог	Объект расположен в промышленной части города, в удалении от крупных автодорог	Объект расположен в промышленной части города, в удалении от крупных автодорог
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Функциональное назначение	Административно-бытовое	Административно-бытовое	Административно-бытовое	Административное
Имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь объекта, кв. м	372,5	745,2	360	380
Класс объекта	C	C	C	C
Площадь земельного участка, га	0,36	0,3	0,2	0,16
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип отделки помещений	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Состояние отделки помещений	Хорошее состояние, в части помещений требуется косметический ремонт	Хорошее состояние, в части помещений требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие ж/д ветки (тулика)	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб.		23 600 000	11 900 000	11 500 000
Стоимость, руб./кв. м		31 669	33 056	30 263
Учет НДС в цене предложения		с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Условия финансирования		за счет собственных средств; без безналичных платежей; без расщрочки оплаты	за счет собственных средств; без безналичных платежей; без расщрочки оплаты	за счет собственных средств; без безналичных платежей; без расщрочки оплаты
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Характеристика стоимости		предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
Дата продажи/предложения/оценки	10.09.2018	Сентябрь, 2018	Сентябрь, 2018	Сентябрь, 2018
Полная ссылка (если аналог из сети Интернет)	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/149171741/	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/191254352/	https://www.domofond.ru/stat/eskayanedvizhimost-na-prodazhu-elektrostal-256687081	
Рыночные (базовые) корректировки				
Стоимость, руб.		23 600 000	11 900 000	11 500 000
Характеристика стоимости		предложение к продаже	предложение к продаже	предложение к продаже
Корректировка на дату, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		23 600 000	11 900 000	11 500 000
Корректировка на уторговывание, %		-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.		21 476 000	10 829 000	10 465 000
Дата продажи/предложения/оценки	10.09.2018	Сентябрь, 2018	Сентябрь, 2018	Сентябрь, 2018
Корректировка на местоположение				
Адрес	Московская область, Ногинский район, дер. Большое Буньково	Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Чернышевского, 42	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. 1-я Ревосбраний, 2Г	Московская область, Электросталь, Лесная улица, 36
Направление	Горьковское	Горьковское	Горьковское	Горьковское
Удаленность от МКАД	49	43	42	38
Населенный пункт	Большое Буньково	Электросталь	Ногинск	Электросталь
Характеристика местоположения	Объект расположен в удалении от населенного пункта, в удалении от крупных автодорог, магистралей, в промышленной зоне	Объект расположен в центральной части города, в удалении от крупных автодорог	Объект расположен в промышленной части города, в удалении от крупных автодорог	Объект расположен в промышленной части города, в удалении от крупных автодорог
Корректировка на местоположение (расположение в населенном пункте), %		-16%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		18 097 753	10 829 000	10 465 000
Корректировки на основные параметры земельного участка				
Площадь земельного участка, га	0,36	0,30	0,20	0,16
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Стоимость права на земельный участок,		7 990 090	7 990 090	7 990 090

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Наименование	Объект	Аналогичный объект № 1	Аналогичный объект № 2	Аналогичный объект № 3
руб./га				
Корректировка на местоположение земельного участка (статус населенного пункта, в котором расположен ЗУ), %		43%	43%	43%
Корректировка на вид права на земельный участок, руб./га		0%	0%	0%
Корректировка на площадь земельного участка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость земельного участка, руб.		3 427 749	2 285 166	1 828 133
Стоимость объекта без стоимости земельного участка, руб. без НДС		16 683	20 113	19 262
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Функциональное назначение	Административно-бытовое	Административно-бытовое	Административно-бытовое	Административное
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС		16 683	20 113	19 262
Тип и состояние отделки помещений	Стандартная отделка/Хорошее состояние, в части помещений требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/Хорошее состояние, в части помещений требуется косметический ремонт	Стандартная отделка/Хорошее состояние	Стандартная отделка/Хорошее состояние
Корректировка на состояние объектов недвижимости, руб. без НДС		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС		16 683	20 113	19 262
Инженерные коммуникации				
Корректировка на наличие газопровода с узлом учета руб.	Электричество, газ, водопровод, канализация, телефон, интернет	Электричество, водопровод, канализация, телефон, интернет	Электричество, газ, водопровод, канализация, телефон, интернет	Электричество, водопровод, канализация, телефон, интернет
Скорректированная стоимость, руб. без НДС		0%	0	0%
Наличие ж/д ветки (тулика)	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие ж/д ветки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС		16 683	20 113	19 262
Общая площадь объекта, кв. м	372,50	745,20	360,00	380,00
Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. без НДС		16 683	20 113	19 262
Общая валовая коррекция		16%	0%	0%
Весовой коэффициент		16,67%	41,67%	41,67%
Стоимость здания столовой, руб./кв. м без НДС	19 186			
Стоимость столовой, руб. без НДС	7 146 800			

Обоснование корректировок.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов при расчете окончательного значения величины стоимости оцениваемого объекта определялись исходя из величины общей валовой коррекции и были рассчитаны по следующей формуле:

$$D = \frac{1}{2p} + \frac{1-q/Q}{2(p-1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общая валовая коррекция по всем объектам-аналогам;

q – общая валовая коррекция по объекту-аналогу;

p – количество аналогов.

Значения весовых коэффициентов объектов-аналогов представлены в таблице ниже.

Табл. 28. Весовые коэффициенты

Параметр	Объект-аналог		
	№1	№2	№3
Весовой коэффициент	30,29%	28,05%	41,67%

Табл. 29. Весовые коэффициенты

Параметр	Объект-аналог		
	№1	№2	№3
Весовой коэффициент	16,67%	41,67%	41,67%

Условия финансирования. Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%.

Условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%.

Дата предложения (изменение цен во времени). Дата оценки объекта – 10 сентября 2018 года. Оценщиком использовались актуальные на дату оценки объекты-аналоги, следовательно, внесение корректировок не требуется.

Имущественные права объект. Имущественные права на объект оценки и на все объекты-аналоги одинаковые (права собственности), следовательно, величина поправки равна 0%.

Разница между стоимостью предложения и ценой продажи (торг). При определении разницы между стоимостью предложения и ценой продажи (торга) Оценщик ориентировался на информацию электронного аналитического справочника «Статриэлт». Данные приведены в таблице ниже.

Табл. 30. Величина корректировки на торг по справочнику

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

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

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statriel

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,85	0,92	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89

Корректировка на местоположение объекта

Предложения к продаже зданий в деревне Большое Буньково отсутствуют, поэтому Оценщиком была расширена география поиска объектов-аналогов: рассматривались здания, расположенные на расстоянии 38-60 км от МКАД по Горьковскому шоссе, в Ногинском, Орехово-Зуевском районах, в Электрогорске, Ногинске, Электростали, Павловском Посаде и их окрестностях. Местоположение выбранных объектов-аналогов показано на карте.

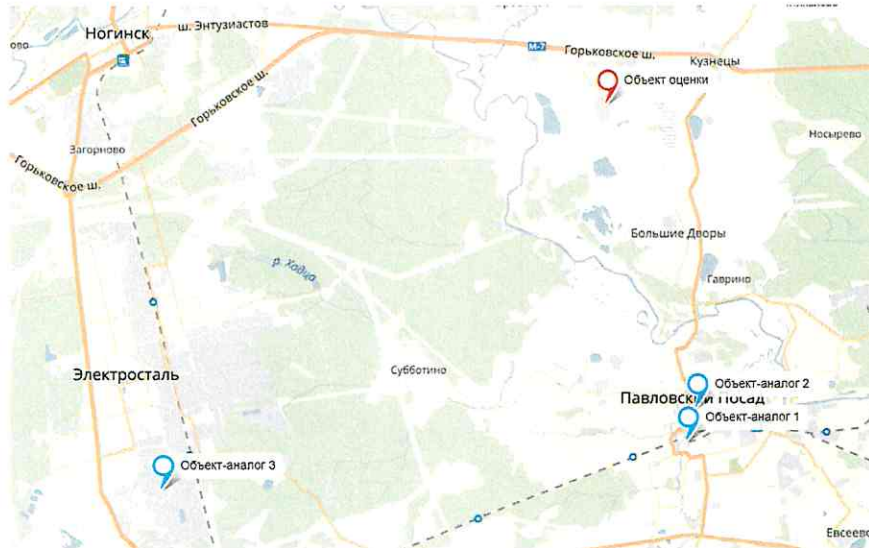


Рис. 7 Местоположение объектов-аналогов для здания заводууправления

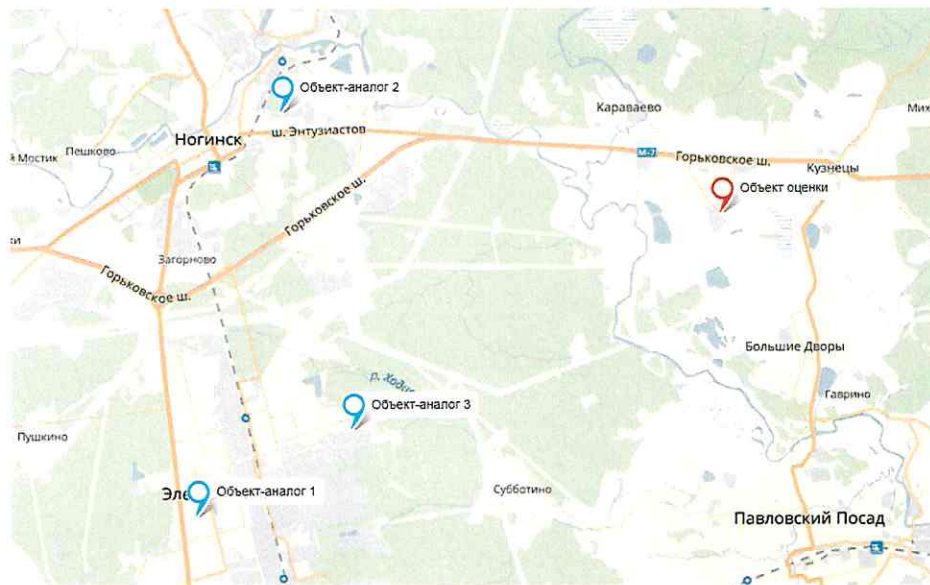


Рис. 8 Местоположение объектов-аналогов для здания столовой

Местоположение здания заводууправления

Объект оценки и Объекты-аналоги № 2, 3 расположены в промышленных зонах, на территориях предприятий). Объект-аналог № 1 в одном из административных районов города.

Местоположение здания столовой

Объект оценки и Объект-аналог № 3 расположены в промышленных зонах, на территориях предприятий). Объекты-аналоги № 1, 2 расположены в административных районах города.

Величина корректировки определялась с помощью «Справочника оценщика недвижимости - 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. и составила минус 11% для объектов, расположенных в непромышленной части города.

Табл. 31. Корректировка на местоположение (фрагмент справочника)

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 53

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,76	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,77
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Корректировки на землю.

Поскольку в настоящем расчете определяется рыночная стоимость только здания, без учета стоимости земельного участка, Оценщик вычитает из стоимости аналогов, рыночную стоимость земли под ними. Рыночная стоимость 1 га права собственности земельного участка, под оцениваемыми объектами определена в **Табл. 18** и **Табл. 19** и составляет 7 511 858 руб. за 1 га для здания заводоуправления и 7 990 090 руб. за 1 га для здания столовой. В данном расчете земельный участок, выступает аналогом для земельных участков объектов-аналогов.

Применяемые корректировки.

- Местоположение. Земельные участки под объектами-аналогами и под объектами оценки находятся в различных по статусу населенных пунктах, требуется внесение корректировки. Корректировка определена на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2017», Земельные участки», под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А (**Табл. 23**) и составляет для всех объектов-аналогов 43%.
- Права на землю. Поскольку некоторые земельные участки под объектами-аналогами находятся в праве долгосрочной аренды, требуется внесение корректировки. Корректировка определена на

основании «Справочник оценщика недвижимости - 2017», Земельные участки», под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А **Табл. 11**) и составляет для объекта-аналога №2 здания заводоуправления: минус 16%.

- Корректировка на общую площадь определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017», «Земельные участки», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А (**Табл. 25**).

Функциональное назначение. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой административно-бытовые здания «С». То, что оцениваемые здания расположены на территории завода, учтено в корректировке на местоположение. Корректировка на функциональное назначение не применялась.

Техническое состояние.

Техническое состояние здания заводоуправления.

Объект оценки находится в хорошем состоянии, как и объект-аналог № 3, объекты-аналоги № 1, 2 находятся в удовлетворительном состоянии.

Корректировка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 32. Корректировка на техническое состояние здания

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Техническое состояние для здания столовой.

Объект оценки и все объекты-аналоги в хорошем техническом состоянии, с сопоставимым уровнем отделки, корректировка равно 0%.

Общая площадь.

На рынке коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв.м. при его одновременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

По данным «Справочника оценщика недвижимости - 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. зависимость цены здания от его площади можно представить в следующем виде:

Корректировка на площадь здания заводоуправления.

Площадь объекта оценки и объектов-аналогов № 1, 3 сопоставимы (1200-1600 кв.м.), площадь объекта-аналога № 2 меньше 1000 кв. м., необходима корректировка.

Корректировка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2017», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 33. Корректировка на площадь

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка на площадь здания столовой.

Площадь оцениваемого объекта и объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.

10.1.3 Характеристика точности (неопределенности) результата, полученного в рамках сравнительного подхода

В виду вероятностной природы рынка и неизбежного субъективного компонента в процессе оценки не представляется возможным получить точное значение рыночной стоимости. Поэтому процесс определения величины стоимости в рамках каждого подхода можно считать законченным, если определено не только итоговое значение оценки, но и указаны характеристики точности (неопределенности) этого результата.

В соответствии с 25 ФСО №1, в Отчете необходимо для каждого подхода включать интервал (диапазонов) стоимости для целей принятия решения относительно того, является ли расхождение результатов оценки существенным или несущественным.

Для определения и обоснования границ интервала, в котором, по мнению оценщика, с большой степенью уверенности может находиться оцениваемая стоимость в рамках используемого подхода использовалась модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, разработанная на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах.

Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

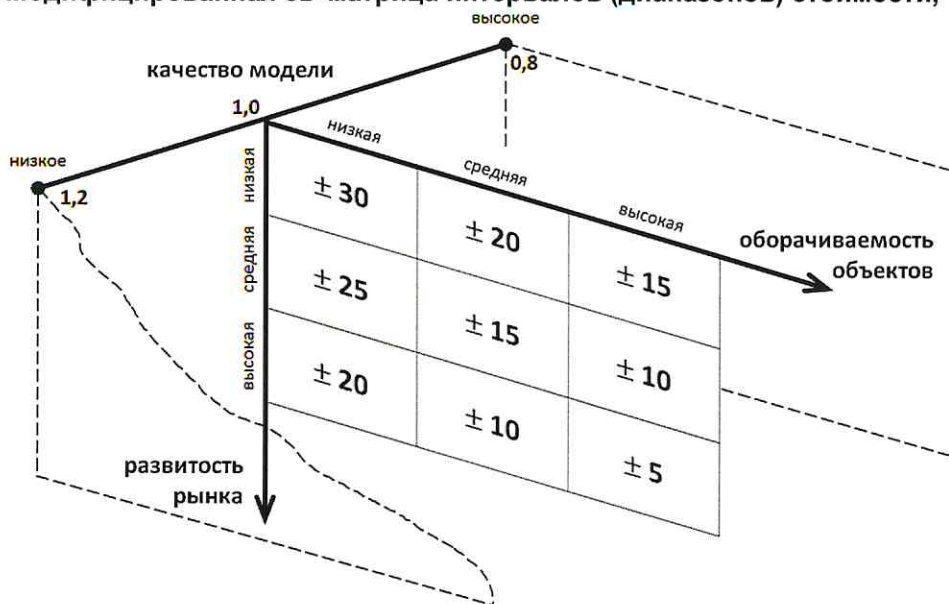


Рис. 9

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
 - количества параметров в расчетной модели – табл. 2;
 - характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;
 k – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где: $C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (рис. 10.5).
- Шаг 2. Определение показателя качества модели (рис. 10.5).
- Шаг 3. Определение диапазона по формуле (1).
- Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле (2).
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации каждого из подходов:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т.е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Оборачиваемость объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, низкая, поскольку в текущих кризисных условиях покупка объектов недвижимости осуществляется крайне редко. Характеристика развитости рынка аналогичных объектов – высокая. Поэтому диапазон стоимости, зависящий от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки составляет +/-20%.

Показатель качества модели находится на уровне 1.

Результат определения границ диапазона по формуле (2) приведен ниже.

Табл. 34. Результат определение границ диапазона

Параметр		Характеристика оборачиваемости объектов		
		Низкая	Средняя	Высокая
Характеристика развитости рынка	Низкая	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	Средняя	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	Высокая	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%
Качество модели		0,8	1	1,2

Т. о. границы диапазона рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, рассчитанные по формуле ниже составляют:

Объект оценки №1

$$C_{\min(\max)} = 21168300 \times \left(1 \mp \frac{20\%}{100\%}\right) = 16934640 \rightarrow 21168300 \rightarrow 25401960$$

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

В настоящем отчете Оценщиком при определении рыночной стоимости объектов оценки использовался только один подход – сравнительный. Таким образом, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результат оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений.⁷

Для указанных целей в отношении объектов недвижимого имущества, принадлежащих АО «Буньковский Экспериментальный Завод», в соответствии с вышеупомянутым договором по состоянию на 10 сентября 2018 года была установлена рыночная стоимость без учета НДС с учетом округления в размере:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание заводоуправления, общая площадь 1254,5 кв.м., д, лит. Б, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	Право собственности	16 545 370	14 021 500
2	Здание Столовой, назначение: нежилое, 2 этажное, общей площадью 372,5 кв.м., лит. А,А1,А2, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково	Право собственности	8 433 224	7 146 800
Итого:			24 978 594	21 168 300

21 168 300 (Двадцать один миллион сто шестьдесят восемь тысяч триста) рублей без НДС

Оценщик I категории, MRICS:

- Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Регистрационный номер: № 407
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП №517065);
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №005692-1 от 16.03.2018 года
- Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №009405-2 от 12.04.2018 года.

Исаева А.Ю.



⁷ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями. И дополнениями.
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 с изменениями на 6 декабря 2016 г.
6. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. Свод стандартов оценки Саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков».
8. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
9. Internet-ресурсы (www.irr.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru, www.dm-realty.ru, www.incom.ru, www.blackwood.ru, www.knightfrank.ru, www.arendator.ru и др.).
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
11. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
12. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
15. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
16. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1694542367

Участок 50 сот. (промназначения) 7 500 000 Р

Максим 8 916 659-34-89 [Написать сообщения](#)



8 916 659-34-89

[Написать сообщение](#)

Стрижевский Максим
Частное лицо
На Авито с июля 2011
Завершено 28 объявлений

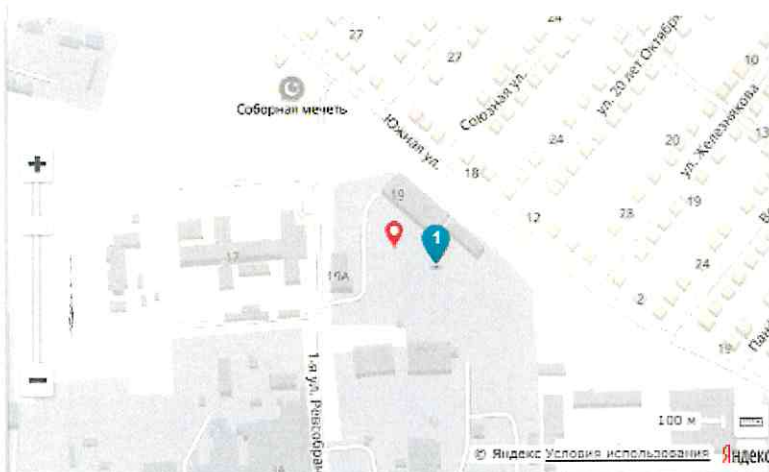
2 объявления пользователя

Адрес
Московская область, Ногинск, ул Южная



Площадь: 50 сот.

Адрес: Московская область, Ногинск, ул Южная [Скрыть карту](#)



Продается участок 0.5 га, промка, отличное расположение в черте города, ровный, правильной формы с нормальным подъездом для фур, частично огорожен. Часть участка имеет замощение из бетонных плит. Все коммуникации на территории (газ, своя подстанция, вода ТВС, канализация БКС, интернет / телефон - оптика). Рядом склады, производство, автопредприятия. Рядом есть еще участки которые можно обсудить.



[Сапоги Liliani](#)

lilita.ru



Яндекс Директ

[Юбки Tom Tailor](#)

tom-tailor.ru



https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_938089496

https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_938089496

Участок 20 сот. (промназначения) 2 000 000 ₽

Наталья 8 903 158-78-88 | Написать сообщение


8 903 158-78-88

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Наталья
Частное лицо
На Авито с ноября 2018
Завершено 4 объявления

3 объявления пользователя

Адрес:
Московская область, Электрогорск, ул Советская, 3а




Бизнес ГАРАНТ
Избавим от долгов с сохранением вашего имущества законно!
Получить консультацию

Олег Клеменов
Директор по продажам
Многофункционального филиала
ГК «Бизнес-Гарант»


Площадь: 20 сот.

Адрес: Московская область, Электрогорск, ул Советская, 3а
Скрыть карту



Продажа права аренды. Земельный участок 20 соток под складские и производственные помещения. Тех условия .свет,газ,вода,канализация

Сапоги Gelmetti
itala.ru

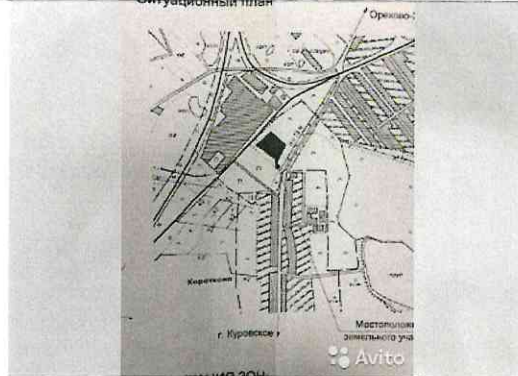


Участки промназначения в МО
ID island.ru

https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1582668621

https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1582668621

Участок 100 сот. (промназначения) 11 000 000 ₽ Алексей Владимирович 8 985 025-28-31 | Написать сообщение



8 985 025-28-31

Написать сообщение

Алексей Владимирович
Частное лицо
На Avito с декабря 2018

Адрес:
Московская область, Ликино-Дулево,
деревня Коротково



Площадь: 100 сот. Расстояние до города: 1

Адрес: Московская область, Ликино-Дулево, деревня Коротково

Скрыть карту



Продается земельный участок площадью 1 га., категория земель: земли промышленности, кад номер 50:24:0060418:18, адрес: Моск.обл., гор.округ Ликино-Дулево, д. Коротково, 1-я линия МБК А-108, соседний участок: строительный рынок Данила-мастер, 116000000р.

Полусапоги Alberto La Torre

italia.ru



Юбки Tom Tailor

tom-tailor.ru



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-pavlovskiy_posad-256767528

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-pavlovskiy_posad-256767528

28 000 000 ₽ Коммерческая недвижимость на продажу

В ипотеку за 227 645 ₽/мес.

Московская область, Павловский Посад, Павловский Посад,
Московская область
Возна 1,3 км

Включить автопоиск

В избранное

Всего за 3 месяца: 4

8 916 711-11-12

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендателя.

Написать владельцу объявлени



1 из 10




Связаться с владельцем

Показать номер

Коммерческая недвижимость, 1486 м²

Здание производственного назначения, двухэтажное кирпичное 1486 м². Склад извес 367 м², склад навес 362 м². Собственная газовая котельная. Центральная вода, канализация. Электричество 50 кВт. Здание расположено на земельном участке 5400 м² в собственности. Отдельный въезд на территорию.

http://realty.rostelecom.ru/sale/4849/



Недвижимость

8 800 220 00 08


Аренда Продажа







X

Поиск

Главная / Продажа / 2-х этажное здание

2-х этажное здание



общая площадь

833 м²

площадь участка

713 м²

стоимость

16 260 000 Р

Московская область, г. Павловский Посад, ул. Кирова, д. 2

65 км

Техническое состояние:
Здание 2-х этажное 1967 года постройки, предназначенное для АТС. Состояние объекта - требуется ремонт.


Коммуникации:
Электроснабжение, отопление от групповой (квартальной) котельной, водопровод, канализация.

Категория земель:
земли населенных пунктов


Разрешенное использование:
под АТС

Вид права на земельный участок:
аренда

Информация по объекту:





[Балашиха_Здания_Свидетельство_г.Павловский Посад, ул.Кирова, д.2 \(833,00 кв.м.\) \[244,20 кБ\]](#)



[ТП_г.Павловский Посад, ул.Кирова, д.2 \(833,0 кв.м.\) \[2,087,39 кБ\]](#)

Елена Кальчугина

 Телефон: +7 (495) 612-52-20

 E-mail: Elena.Kalchu...

<https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153470898/>

<https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/153470898/>

вчера, 20:41  436 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 1 591,1 м²

в бизнес-центре «на ул. Горького, 34»

Московская область, Электросталь, ул. Горького, 34 На карте

Горьковское шоссе, 47 км от МКАД Носовихинское шоссе, 50 км от МКАД

 В избранное       Пожаловаться



Ипотека
от 213 406 Р/мес
Платежный расчёт
Оставить заявку

22 500 000 Р  

14 142 Р за м²

PRO
ID 12855013
Агентство недвижимости

+7 495 162-66-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



 7 фото



Площадь Этаж Помещение
1 591,1 м² 3 из 3 Свободно

Продается административное здание площадью 1591,1 кв.м в городе Электросталь на территории бывшего домостроительного комбината. Возможна продажа блоками от 20 кв.м.



Деловой центр JAZ
Престиж и комфорт
53 м², 1-я линия Су
от метро
Тел.: (495) 104-48-1

Проектная декларация на сайте offices.jazcivilart.ru/dmindex.



Готовый арендный
Арендный бизнес с
лет в европейском
Высокая доходность
договоры аренды, с
Тел.: (495) 182-85-9



DM Tower — Скидки
Продажа панорамы
руб/м². Площади от
паркингов.
Тел.: (495) 021-12-6

Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.12.1
визии и проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru.

<https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/149171741/>



Здание, 745,2 м²

Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Чернышевского, 42

Горьковское шоссе, 43 км от МКАД Носовихинское шоссе, 47 км от МКАД



Ипотека
от 223 839 Р/мес
Платежный расчёт
Оставить заявку

23 600 000 Р  

31 670 Р за м²

PRO
Денис Бузов
Нет отзывов

Площадь Этажность
745,2 м² 2 этажа

Продается отдельностоящее здание в центре города. Офисные помещения сдаются в аренду. Основная площадь 529,9м², вспомогательная 215,3м². Видеонаблюдение и пост охраны. Собственная парковка.

Условия сделки

Цена	23 600 000 Р
Ставка	31 670 Р за м ²
Налог	НДС включен: 3 600 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа



Готовый арендный
Арендный бизнес с
лет в европейском
Высокая доходность
договоры аренды, с
Тел.: (495) 182-85



Деловой центр J.
Престиж и комф
53 м², 1-я линия
от метро
Тел.: (495) 104-48

Проектная декларация на сайте offices.jazcivilart.ru
Sminex.

<https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/191254352/>

Здание (В), 360 м²

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. 1-я Ревсобраний, 2Г
 Горьковское шоссе, 42 км от МКАД

Площадь: 360 м² | Этажность: 2 этажа | Класс: В | Год постройки: 2015

Предлагается к продаже здание из кирпича и земельный участок 20 соток. Возможно использование под hostel, офисы, частную школу или клинику. Своя закрытая территория, гаражные боксы, отдельный въезд и вход с воротами. Парковка на 15-20 автомобилей. Все необходимые коммуникации и инфраструктура присутствуют. Отопление газовое. Рядом продуктовый магазин, в 3 минутах автобусная остановка.

Условия сделки

Цена	11 900 000 Р
Ставка	33 056 Р за м ²
Налог	НДС включен: 1 815 254 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

[Показать информацию](#)

11 900 000 Р

33 056 Р за м²

ID 12267212



DM Tower – Скидка 15%
 Продажа панорамных офисов от 127 руб/м². Площади от 68 м². Подземный паркинг.
 Тел.: (495) 021-12-65

Девелопер KR Properties. Скидка действует до 31.12.2018, подробности акции и проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru



Деловой центр JAZZ
 Престиж и комфорт. Продажа офисов 53 м². 1-я линия Суворовского Вала. 20 от метро
 Тел.: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте offices.jazzkvartal.ru/docs. Застройщик: Sptiex.

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-elektrostal-256687081>

11 500 000 РУБ. **Офис на продажу**
 0 отзывов за 93 415 руб./лист

Электросталь, Московская область, Лесная улица, 36
 Электросталь, Московская область
 МПЗ-инженерный 231 м²

11 500 000 Р

Офис, 380 м²

Предлагается к продаже отдельно стоящее 2-этажное кирпичное здание с земл. участком, расположенное вблизи жилого района города. Своя закрытая территория, места для стоянки автомобилей. Коммуникации, внутренняя отделка есть. Возможно использование под административные или производственные помещения.

8 903 197-91-43

Помогите, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендатора.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем | Показать номер

Кварталы в новостройках от INGRAD

Узнать больше | Ingrad.ru

Сумасшедшие

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005692-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Исаева Анна Юрьевна

паспорт: серия 4503 № 790245

Дата 07.09.2002 г.

Выдан: ОВД «Жоптево» города Москвы

включена в реестр СРО «СФСО»:

03.02.2017, регистрационный № 407

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 05.03.2018 г.

Номер свидетельства № 407

Президент



А.В. Верхозина-Рогич

М.П.



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



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Профессиональная группа оценки»

о том, что

Исаева Анна Юрьевна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включена) в реестр оценщиков 03.02.2017 г. за регистрационным № 407 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» марта 2018 г.

Дата составления выписки «23» марта 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

 Минимухин Д.В.

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 517065

Настоящий диплом выдан Масовой
Анне Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 21. января 2001 по 21. июня 2001
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Московском государственном
университете экономики
и статистики (Финансы)

по Профессии специалиста
в сфере оценки

Государственная аттестационная комиссия решением от 21. июня 2001
удостоверяет право (соответствие квалификации) Масовой
Анны Юрьевны (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
способов управления (оценки)

Исполнительная государственная
аттестационная комиссия
г. Москва № 2001

г. Москва

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 72

Международная
общественная организация
«Ассоциация строительных высших учебных заведений»

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Учебно-методическое объединение
высших учебных заведений
Российской Федерации
по образованию в области строительства

МИСИ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Исаева
Анна Юрьевна
(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:
«Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

(наименование программы повышения квалификации)

в период с 28 августа 2014г по 15 сентября 2014г.

Объем программы, в академических часах 108

Регистративный номер
У-2066/14

Удостоверение является документом о повышении квалификации

Ректор (директор)
Секретарь
Москва

Город
Москва





Anna Isaeva

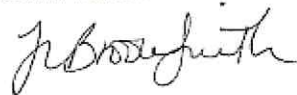
on

5 January 2015

**WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS**

6553452

MEMBERSHIP NUMBER



PRESIDENT OF RICS



This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180D0B40R1528

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 121087, г.Москва, ул. Барклай, дом 6, стр.3, офис 606	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
551 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот пятьдесят один миллион рублей 00 копеек)	165 300 руб. 00 коп. (Сто шестьдесят пять тысяч триста рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «16» апреля 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» июня 2018 г. по «23» июня 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Франшиза отсутствует	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:


/Д.Г. Старостин/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «12» апреля 2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180D0B40R1528

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки» Адрес места нахождения на основании Устава: 121087, г.Москва, ул. Барклай, дом 6, стр.3, офис 606	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
551 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот пятьдесят один миллион рублей 00 копеек)	165 300 руб. 00 коп. (Сто шестьдесят пять тысяч триста рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «16» апреля 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» июня 2018 г. по «23» июня 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Франшиза отсутствует	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:


/Д.Т. Старостин/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «12» апреля 2018 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

- 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
- 2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И
ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ДОКУМЕНТОВ**

58



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:

"21" февраля 2011 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.11.2010
№ RU505023042006001-"2/2010"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Буньковский экспериментальный завод". ИНН: 5031013256, ОГРН: 1025003917212, дата гос. регистрации: 09.12.1998г., наименование регистрирующего органа: Филиал Московской областной регистрационной палаты в Ногинском районе, КПП: 503101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Ногинский район, Буньковский с.о., дер. Большое Буньково

Вид права: Собственность

Объект права: Здание столовой, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 372,5 кв. м, инв. № 163:053-9539Д, лит. А, А1, А2, адрес объекта: Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-16/010/2011-116

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-16/010/2011-116

Регистратор

Жданова Я. А.



50-АБН 696322

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Московская областная регистрационная палата

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "09" декабря 2002 года

Зарегистрировано право

Документы-основания:

Договор о купле-продаже государственного имущества арендного предприятия Буньковского экспериментального завода по производству деталей домов для села от 30.04.1992г
Акт оценки стоимости производственных зданий и сооружений по состоянию на 01.01.1992 г. Буньковского экспериментального завода по производству деталей домов для села

Субъект права: Открытое акционерное общество "Буньковский экспериментальный завод", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 50:16:00255, выдано 09.12.1998г. Филиалом МОРП в Ногинском районе, ОКПО 5073669, ИНН 5031013256; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Ногинский район, дер.Большое Буньково

Вид права: Собственность

Объект права: Здание заводоуправления, общая площадь 1254,50кв.м, инв.№ 7348 д, лит. Б

Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, д.Большое Буньково

Номер объекта: 50: 16: 08: 03258: 013

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2002 года сделана запись регистрации № 50-01/16-33/2002-163.1

Регистратор Орлов Б. И.



(подпись)

Серия 50 АД № 101086 *

Лист 7

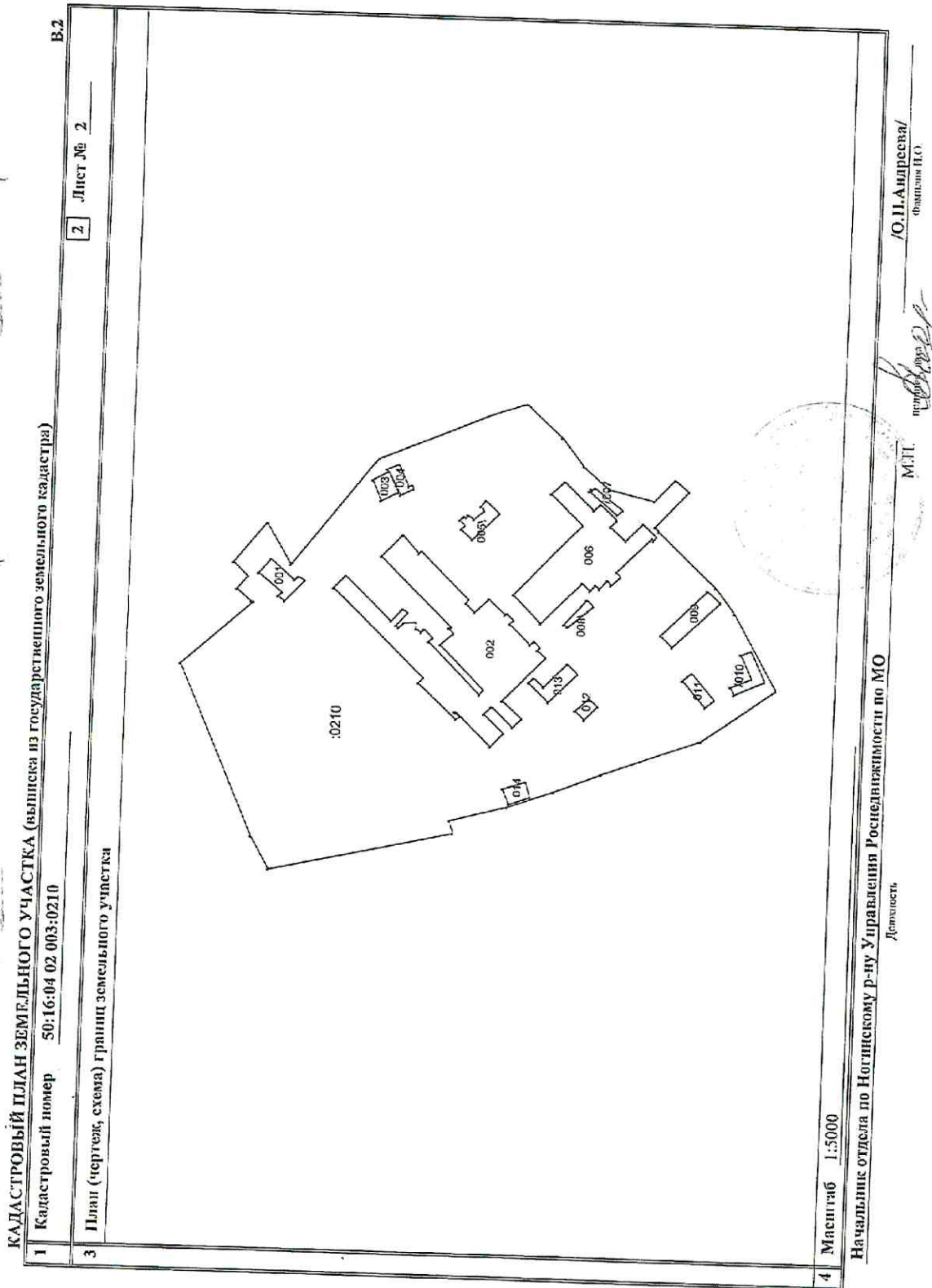
Выдача и использование разрешения на строительство объектов капитального строительства
в границах земельных участков, машинно-мест, расположенных в границах территории

Этап		вид объекта строительства		категория земель		вид объекта выноса	
Лист №	Риски Т	Кату листов	Риски Т	Кату листов	Риски Т	Кату листов	Риски Т
10.02.2018	№ 992/01/08/01/074						
Классификация повор:							
Матр	Кодированный поворот поворот, машинное место	Поворот (линей)	Объект (линей) машинное место	Планировочная категория	Выделенная категория	Почтовый №	
1	SP.06.00.003.002	1	1	земельный участок	земельный участок	12545	
Государственный регистрационный номер		полный		ФГИС ЕГРН		индекс, факция	
		М.П.					

ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Московской области, филиал "Ногинский"
 (наименование органа (организации), осуществляющего государственную кадастровую учет земельный участок)
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 1 января 2005 г. № 16.1/05-1126

В.1

1	Кадастровый номер	50:16:04 02 003:0210	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Предельные номера							
5	Наименование участка	Землепользование						
7	Местоположение	обл. Московская, р-н Ногинский, д. Большое Бульково						
8	Категория земель:	6 -						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли подного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли	весь						
9	Разрешенное использование /назначение/	Под территорию завода						
10	Фактическое использование /характер деятельности/	-						
11	Площадь:	12	1	13	14			
		178000 кв.м.	1	23557187.5 руб	14	Базовая ставка арендной платы:		
15	Сведения о правах:							
		Правообладатель						
16	ОАО "Буньковский экспериментальный завод"	Собственность						
	Особые отметки:	-План изготовлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	Цель предоставления выписки:	В соответствии с заявлением						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	18.2	18.3				
		Регистрационный номер документов в ОКУ	Номера образованных участков:	Номера ликвидированных участков:				
Начальник отдела по Ногинскому р-ну Управления Росрегистрации по МО		Ю.П. Андреева/						
		Должность						
		Иванова И.О.						



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 50:16:04 02 003:0210

Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях			Характеристика части
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и сл. изм.	
1	2 001	3 792 кв.м	4 Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:001 Здание заводоуправления (общая площадь по материалам БТИ 1254,5 кв.м)
2	002	16380 кв.м	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание печного отделения (общая площадь по материалам БТИ 1403,3 кв.м)
3			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание склада готовой продукции (общая площадь по материалам БТИ 274,0 кв.м)
4			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание трансформаторной подстанции (общая площадь по материалам БТИ 98,2 кв.м)
5			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание глинозапасника (общая площадь по материалам БТИ 1412,8 кв.м)
6			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание распределительной подстанции (общая площадь по материалам БТИ 101,8 кв.м)
7			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание склада сыпучих материалов (общая площадь по материалам БТИ 3000,8 кв.м)
8			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание отделения подготовки шликера (общая площадь по материалам БТИ 112,0 кв.м)
9			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание распределительных сушил (общая площадь по материалам БТИ 1990,4 кв.м)
10			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание ремонтно-механического цеха (общая площадь по материалам БТИ 840,3 кв.м)
11			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание формовочного отделения (общая площадь по материалам БТИ 1116,4 кв.м)

Руководитель комитета

Должность

подпись
Андреева О.П.

Фамилия И.О.

Андреева О.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
Кадастровый номер 50:16:04 02 003:0210

Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях			Характеристика части
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	
1	2	3	4
12			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание сушильного отделения Цеха № 2 (общая площадь по материалам БТИ 1141,6 кв.м)
13			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Площадка технологического сырья (общая площадь по материалам БТИ 1578,5 кв.м)
14			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание склада готовой продукции (общая площадь по материалам БТИ 3248,0 кв.м)
15			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание узла приготовления шмота(общая площадь по материалам БТИ 207,3 кв.м)
16			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание сушильного отделения (общая площадь по материалам БТИ 661,0 кв.м)
17			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание бытовых помещений(общая площадь по материалам БТИ 1483,2 кв.м)
18			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:002 Здание пристройки к конвейерной линии (общая площадь по материалам БТИ 2261,6 кв.м)
19	003	438 кв.м	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:003 Здание материального склада (общая площадь по материалам БТИ 382,3 кв.м)
20	004	387 кв.м.	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:009 Здание гаража (общая площадь по материалам БТИ 107,4 кв.м)
21	005	671 кв.м	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:005 Здание котельной (общая площадь по материалам БТИ 382,3 кв.м)

Руководитель комитета

Должность

/ Андреева О.П./

Фамилия И.О.



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
1 Кадастровый номер 50:16:04 02 003:0210

Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях			Характеристика части
№ п/п кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	3	
1	2	3	4
22	006	13256 кв.м	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:006 Здание цеха при изготовлении шпунты и производства стелоплары (общая площадь по материалам БТИ 10024,2 кв.м)
23			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:006 Здание склада заполнителей (общая площадь по материалам БТИ 188,0 кв.м)
24			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:006 Здание склада металла цеха №1(общая площадь по материалам БТИ 414,3 кв.м)
25			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:006 Здание формовочного отделения (общая площадь по материалам БТИ 2152,9 кв.м)
26			Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:00 Здание материального склада (общая площадь по материалам БТИ 477,1 кв.м)
27	007	278 кв.м.	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:007 Здание столовой (общая площадь по материалам БТИ 238,1 кв.м)
28	008	271 кв.м.	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:008 Здание подсобного хозяйства(общая площадь по материалам БТИ 204,3 кв.м)
29	009	1183 кв.м.	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:004 Здание склада плиттки (общая площадь по материалам БТИ 575,7 кв.м)
30	010	583 кв.м.	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:0010 Здание (общая площадь по материалам БТИ 490,1 кв.м)
31	011	439 кв.м.	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:0011 Здание производственно-механической базы (общая площадь по материалам БТИ 766,6 кв.м)
32	012	312 кв.м.	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:0012 Здание компрессорной станции (общая площадь по материалам БТИ 310,1 кв.м)
33	013	724 кв.м.	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:013 Здание ремонтно-строительного цеха (общая площадь по материалам БТИ 892,3 кв.м)
34	014	419 кв.м.	Объект недвижимости: 50:16:04 02 003:0210:014 Здание склада металла (общая площадь по материалам БТИ 367,9 кв.м)

Руководитель комитета
Должность

[Signature]
/ Андреева О.П. /
Фамилия И.О.



В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:16: 04 02 003: 0210	2	Лист №	4
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка	Учетный кадастровый номер	/001		
4	Масштаб	1:5000			

0210/001

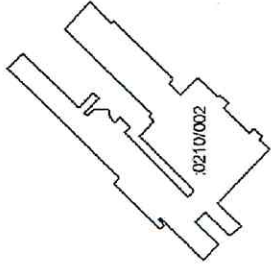


/Инициалы, подпись
Фамилия И.О.

Руководитель комитета
Должность

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:16: 04 02 003: 0210	2	Лист №	4
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер	/002		
					
4	Масштаб	1:5000			



/Адресова О.П./
Фамилия И.О.

Должность


Руководитель комитета

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:16: 04 02 003: 0210
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер /003
2	Лист №	4
4	Масштаб	1:5000

0210/003



/Адреса О.П./
Фамилия И.О.




М.П.

Должность

Руководитель комитета

В.ч

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)	
1	Кадастровый номер 50:16:04 02 003: 0210
2	Лист № 4
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка Учетный кадастровый номер /004
4	Масштаб 1:5000



0210/004

Руководитель комитета
Должность: _____
Инициалы: _____
Фамилия И.О. _____

Б.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:16: 04 02 003: 0210
2	Лист №	4
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка	Учетный кадастровый номер /005
4	Масштаб	1:5000

0210/005



/Адреса О.П./
Филиал И.О.

С.И.И.

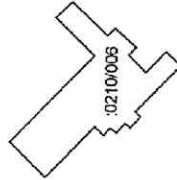
Должность

Руководитель комитета

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:16: 04 02 003: 0210
2	Лист №	4
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер /006
4	Масштаб	1:5000



/Адреса О.П./
Фамилия И.О.

С.И.С.

Должность

Руководитель комитета


В.ч

2 Лист № 4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:16: 04 02 003; 0210
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка	Учетный кадастровый номер /007
4	Масштаб	1:5000

0210/007



М.П.

/Адресна О.П./
Фамилия И.О.

Должность

Руководитель комитета

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)	
1	Кадастровый номер 50:16:04 02 003-0210
2	Лист № 4
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка Учетный кадастровый номер /008
4	Масштаб 1:5000

0210/008



Руководитель комитета
/Адресова О.П./
Фамилия И.О.

Должность

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:16: 04 02 003; 0210	2	Лист № 4
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер /009		
4	Масштаб	1:5000		

0210/009



/Адресов О.П./
Фамилия И.О.

[Handwritten Signature]

Должность

Руководитель комитета

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:16: 04 02 003: 0210
2	Лист №	4
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка	Учетный кадастровый номер /010
4	Масштаб	1:5000

0210/010



/Адресва О.П./
Фамилия И.О.

С.И.С.

М.П.

Должность.


Руководитель комитета

В.4


Лист № 4

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	50:16:04 02 003: 0210
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер /011
4	Масштаб	1:5000




0210/011



Руководитель комитета
Должность

/Адресна О.П./
Фамилия И.О.

В.С.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)	
1	Кадастровый номер 50:16:04 02 003:0210
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка Учетный кадастровый номер /014
	
4	Масштаб 1:5000

2 Лист № 4

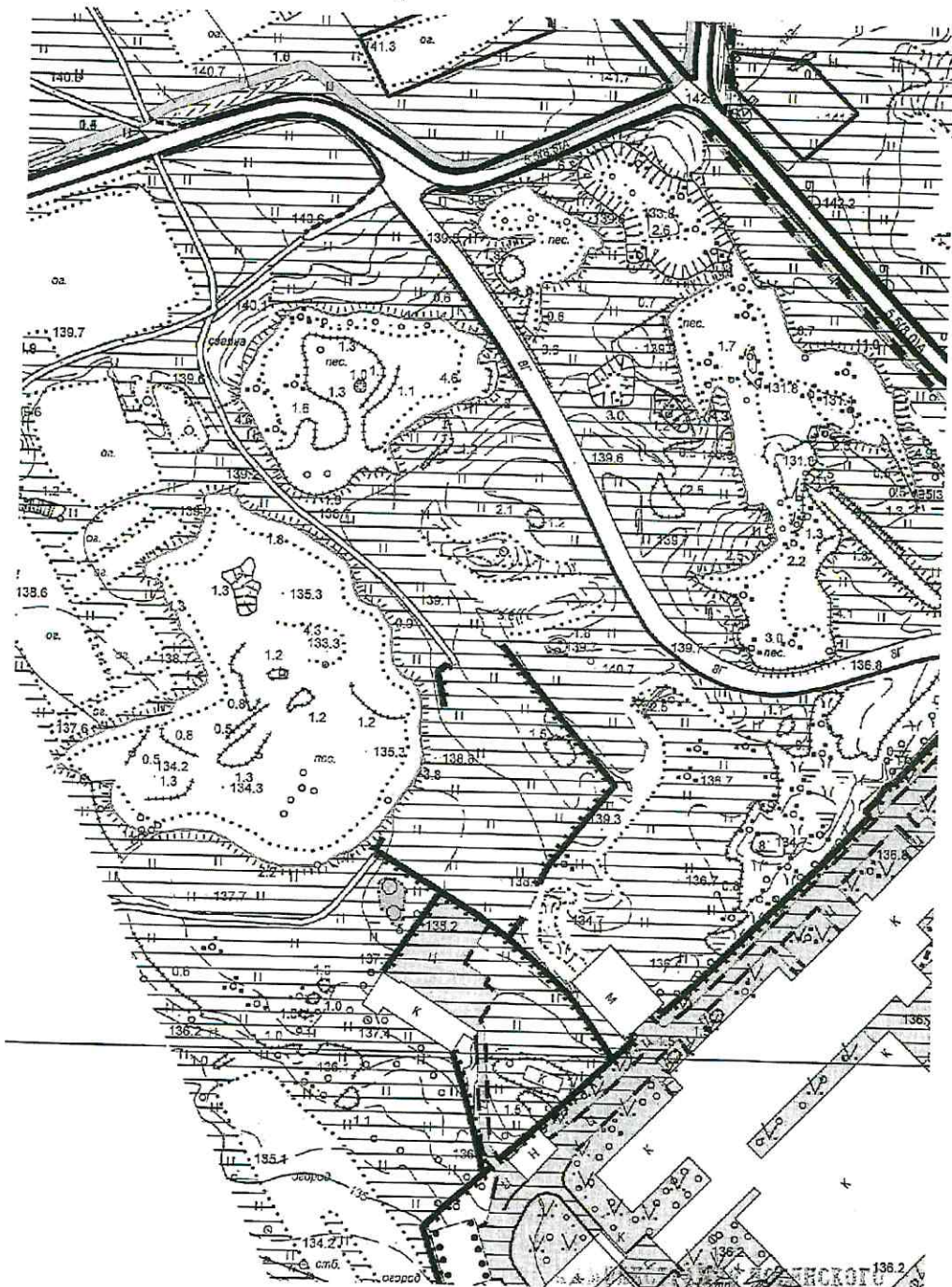


подпись /О.П.Андреева/
Фамилия И.О.

Должность

Начальник отдела

Ситуационный план
д. Б Буньково, ОАО «БЭЗ»
Масштаб 1:2 000



□ - испрашиваемый участок

МОСКОВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ОТДЕЛ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО КАДАСТРА

Начальник отдела
А.Е. Давыдов
№ 15 от 2010г

5

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
Ногинский р-он Б.Буньково по ул. (пер.) _____ № Здание заводоуправление

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Б	2		34	кабинет		51,4		51,4	2,8
				35	кабинет		29,7		29,7	
				36	кабинет		18,2		18,2	
				37	кабинет		34,1		34,1	
				38	кабинет		9,3		9,3	
				39	коридор			7,4	7,4	
				40	кабинет		21,4		21,4	
				41	основное		24,3		24,3	
				42	коридор			6,7	6,7	
				43	подсобное			6,1	6,1	
				44	подсобное			5,1	5,1	
				45	коридор			4,9	4,9	
				46	основное		26,4		26,4	
				47	кабинет		21,4		21,4	
				48	кабинет		35,4		35,4	
				49	кабинет		14,9		14,9	
				50	л.клетка			16,8	16,8	
				51	кабинет		18,4		18,4	
				52	кабинет		17,6		17,6	
				53	кабинет		34,7		34,7	
				54	премная		44,8		44,8	
				55	коридор			125,4	125,4	
					Итого по 2 этажу:		402,0	172,4	574,4	
					Итого по зданию:		785,4	469,1	1254,5	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
Ногинский р-он Б.Буньково по ул. (пер.) _____ № Здание заводоуправление

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (горючего и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Б	1	1		тамбур			4,0	4,0	2,5
			2		подсобное			3,6	3,6	
			3		подсобное			3,6	3,6	
			4		кабинет		57,2		57,2	
			5		кабинет		15,9		15,9	
			6		санузел			11,4	11,4	
			7		санузел			1,7	1,7	
			8		санузел			1,7	1,7	
			9		санузел			2,7	2,7	
			10		санузел			2,7	2,7	
			11		санузел			2,7	2,7	
			12		санузел			11,3	11,3	
			13		кабинет		17,5		17,5	
			14		кабинет		16,9		16,9	
			15		кабинет		16,9		16,9	
			16		коридор			14,7	14,7	
			17		подсобное			2,6	2,6	
			18		подсобное			13,8	13,8	
			19		кинзал		120,0		120,0	
			20		подсобное			18,9	18,9	
			21		коридор			6,9	6,9	
			22		коридор			8,7	8,7	
			23		кабинет		7,6		7,6	
			24		кабинет		13,1		13,1	
			25		кабинет		34,1		34,1	
			26		кабинет		19,8		19,8	
			27		л.клетка			18,5	18,5	
			28		кабинет		9,5		9,5	
			29		кабинет		7,4		7,4	
			30		кабинет		35,8		35,8	
			31		кабинет		11,7		11,7	
			32		подсобное			8,7	8,7	
			33		коридор			159,5	159,5	
					Итого по 1 этажу:		383,4	296,7	680,1	

Копия

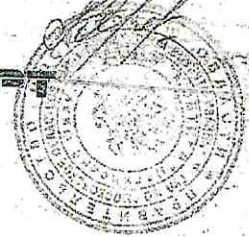
Министерство жилищно-коммунального хозяйства России

Ногинское

бюро технической инвентаризации

продлен с 12.01.2004

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



на здание здание заводоуправления
(назначение/нежилого строения)

Район Ногинский

Город (пос.) г. Жуновское

Улица (пер.) № 23 стр 6

квартал № _____

инвентарный № 7318

Форма технического паспорта утверждена
приказом по МЖКХ РСФСР от 29 декабря № 576

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки _____ Число этажей _____ Год _____
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в %	% износа к строению (гр. 7 и гр. 8) 100	Текущие износ		
									элемент	к строению	пункт
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Фундаменты	бетонные блоки	хорошие								1
2	а) Стены и их наружная отделка	панельные	" "								2
	б) Перегородки	панельные	" "								
3	Перекрытия	чердачное	цеф/б плиты	" "							3
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	многослойный рулонный настил	" "								4
5	Полы	деревянные									5
		обращенные	" "								
6	Двери	оконные	деревянные								6
		дверные	стальные	" "							
7	Сеп. внутренняя отделка	штукатур.									7
		покраска									
		нат. штукатур. покрас.	" "								
8	Санитарно-технические устройства	отопление	" "								8
		водопровод	" "								
		канализация	" "								
		электроосвещ.	" "								
		радио	" "								
		телефон	" "								
		ванны	" "								
		вентиляция	" "								
		горячее водоснабжение	" "								
		лифты	" "								
9	Прочие работы	штукатур.	" "								9

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

Итого: 100 X X X X
% износа (гр. 9) X 100 = _____



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Год постройки		Число этажей		Литера						
Группа капитальности		Вид внутренней отделки								
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в %	% износа к строению (по гр.8) 100	Текущие изменения износа в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуетажное								
		неподвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	внутренняя отделка									
8	Санитарно-электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		ванны								
		вентиляция								
		горячее водоснабжение								
		лифты								
9	Прочие работы									
Итого:				100	X		X		X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} =$

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей _____ Литера _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в %	% износа к строению (гр.7)х(гр.8)/100	Текущий износ в %		Фунд.
									эле-мента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты										Фунд.
2	а) Стены и их наружная отделка										Стен
	б) Перегородки										Перег
3	Полы	чердачное									Крыш
		междуэтажное									Полы
		надподвальное									Проч
4	Крыша										Н
5	Полы										КО
6	Двери	оконные									Фунд
		дверные									Стень
7	внутренняя отделка										Перег
8	Санитарно-технические устройства	отопление									Крыш
		водопровод									Полы
		канализация									Проч
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
		ванны									
		вентиляция									
		горячее водоснабжение									
		лифты									
9	Прочие работы:										Литера по плану
				Итого:	100	X		X	X		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

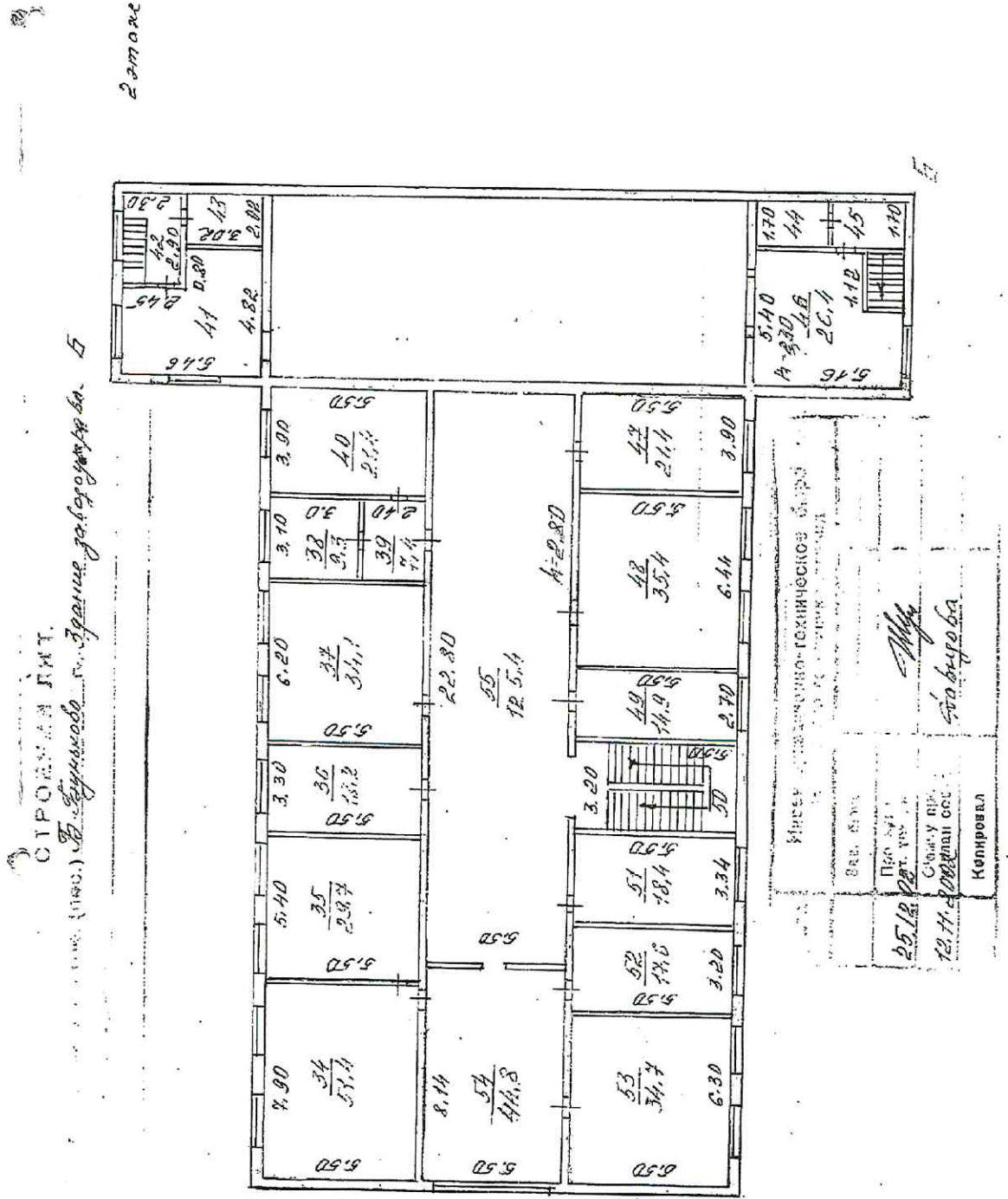
$$\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} =$$

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ оборудования	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на								Стоимость измерителя с поправками	Кол-во (объем м ³ , площадь м ²)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
					увел. вес	группов. ит.	Климатич. район										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)

г. Бульков по ул. (пер.) Администрации дом № _____

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10.	11
		1	1		тамбур	1.92×2.12		4.0		
			2		подсобное	2.12×1.70		3.6		
			3		подсобное	2.12×1.70		3.6		
			3		кабинет	10.40×5.50	57.2			
			5		кабинет	2.90×5.50	15.9			
			6		санузел	$3.08 \times 5.50 - 1.25 \times 1.28$		14.4		
			7		санузел	1.28×1.40		1.8		
			8		"	1.28×1.40		1.8		
			9		"	1.28×1.40		1.8		
			10		санузел	1.83×1.50		2.7		
			11		"	1.83×1.50		2.7		
			12		"	$3.08 \times 5.50 - 1.83 \times 3.10$		11.3		
			13		кабинет	3.18×5.50	17.5			
			14		кабинет	3.09×5.50	16.9			
			15		"	3.08×5.50	16.9			
			16		коридор	$2.20 \times 3.20 + 3.50 \times 2.2$		14.7		
			17		подсобное	1.20×2.20		2.6		
			18		подсобное	4.60×3.0		13.8		
			19		кинозал	6.90×17.40	120.0			
			20		подсобное	4.60×4.10		18.9		
			21		коридор	6.88×1.0		6.9		
			22		коридор	2.10×4.14		8.7		
			23		кабинет	3.82×2.0	7.6			
			24		кабинет	3.82×3.42	13.1			
			25		кабинет	6.20×5.50	34.1			
			26		кабинет	3.60×5.50	19.8			
			27		А.матка	$3.22 \times 5.50 + 0.4 \times 2.0$		18.5		
			28		кабинет	3.08×3.08	9.5			
			29		кабинет	3.08×2.42	7.4			
			30		кабинет	6.50×5.50	35.8			
			31		кабинет	3.08×3.80	11.7			
			32		подсобное	3.80×2.30		8.7		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

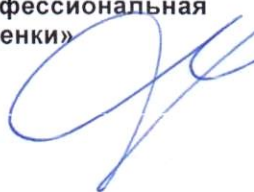
к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
г. Тульское по ул. (пер.) Армишестрат. 38 дом № _____

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (горлового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		1	33		коридор	$29,0 \times 5,50$				
					Итого по 1 эт.		383,4	159,5	680,1	
		2	34		кабинет	$5,50 \times 7,90$		57,4		
			35		кабинет	$5,40 \times 5,50$		29,7		
			36		кабинет	$3,30 \times 5,50$		18,2		
			37		кабинет	$6,20 \times 5,50$		34,1		
			38		кабинет	$3,10 \times 3,0$		9,3		
			39		коридор	$2,40 \times 3,10$			7,4	
			40		кабинет	$3,90 \times 5,50$		21,4		
			41		основное коридор	$4,82 \times 5,46 - 0,8 \times 2,45$		24,3		
			42		коридор	$2,90 \times 2,30$			6,7	
			43		подсобное	$2,02 \times 3,02$			6,1	
			44		подсобное	$1,70 \times 3,02$			5,1	
			45		коридор	$1,70 \times 2,10 + 1,12 \times 1,24$			4,9	
			46		основное	$5,40 \times 5,16 - 1,12 \times 1,36$		26,4		
			47		кабинет	$3,90 \times 5,50$		21,4		
			48		кабинет	$6,44 \times 5,50$		35,4		
			49		кабинет	$2,70 \times 5,50$		14,9		
			50		д. комната	$3,20 \times 5,50 - 2,0 \times 0,4$			16,8	
			51		кабинет	$3,34 \times 5,50$		18,4		
			52		кабинет	$3,20 \times 5,50$		17,6		
			53		кабинет	$5,50 \times 6,30$		34,7		
			54		приемная	$5,50 \times 8,14$		44,8		
			55		коридор	$5,50 \times 22,80$			125,4	
					Итого по 2 эт.		402,0	172,4	574,4	
							785,4	469,1	1254,5	

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

148 страниц (ы)

Генеральный директор
ООО «Профессиональная
Группа Оценки»



Курочкин П.Ю.