



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

Ассоциация «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»  
109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

**Оценщик индивидуальный  
предприниматель  
Синютин Евгений Николаевич**  
*г.Ливны, т.920-808-85-82,  
senexpert@rambler.ru*

## **ОТЧЕТ 5-8/2018-3**

*об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего  
ООО «Энергостройинвест» (производственной базы в Павловском Посаде)*



**Заказчик:** *ООО «Энергостройинвест»*

**Оценщик:** *ИП Синютин Евгений Николаевич*

**Дата** *25 декабря 2018 года*

**составления  
отчета**

**Дата оценки** *10 октября 2018 года*

**2018 год**

## Основные факты и выводы

Оценка произведена в соответствии с Договором возмездного оказания оценочных услуг №5-8/2018-3 от 7 августа 2018 г.

Рыночная стоимость объектов оценки, принадлежащих Заказчику по состоянию на 10 октября 2018 года составляет округленно:

**27 595 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот девяносто пять тысяч) рублей без НДС**

В том числе:

### Производственная база в Павловском Посаде

№ п/п	наименование	адрес	Площадь, кв.м.	кадастровый №	Рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.
1	Земельный участок	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	14360	50:17:0020606:15	19365000
2	Здание производственного назначения, Лит Е	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	395	50:17:0020510:64	1700000
3	Здание производственного назначения, Лит Ж	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	206	50:17:0020510:59	885000
4	Здание производственного назначения, Лит З	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	19,9	50:17:0020510:62	85000
5	Здание производственного назначения, Лит Б	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	655,1	50:17:0000000:66209	2815000
6	Нежилое здание	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	63,7	50:17:0020510:67	275000
7	Нежилое здание	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	336	50:17:0020510:60	1445000
8	Нежилое здание	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	238,3	50:17:0020510:53	1025000
<b>Итого, руб. без НДС</b>					<b>27 595 000</b>

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО №7) стандартами оценки Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки

Индивидуальный предприниматель,  
оценщик



Синютин Е.Н.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>2</b>
<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>4</b>
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	4
Сведения об оценщике	5
Допущения и ограничительные условия	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Содержание и объем работ	7
Оцениваемые права	8
Правоустанавливающие документы	8
Описание объекта оценки	9
Район расположения объекта оценки	16
<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>18</b>
<b>ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b>	<b>46</b>
Анализ (НЭИ) участка с имеющейся застройкой	47
<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>49</b>
Выбор подходов к оценке	50
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>52</b>
Расчет стоимости земельных участков	
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>57</b>
Расчет стоимости зданий	
<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>64</b>
<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b>	<b>65</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ</b>	<b>66</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>67</b>

## Задание на оценку

<b>Объекты оценки</b>	Объекты недвижимости, принадлежащие ООО «Энергостройинвест» <i>(Подробное описание объектов оценки приведено в разделе описание объекта оценки)</i>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Оценка для совершения сделки
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	10 октября 2018 года
<b>Срок проведения оценки</b>	с 7 августа 2018 по 25 декабря 2018 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	25 декабря 2018 года
<b>Порядковый номер отчета об оценке</b>	5-8/2018-3
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор на проведение оценки №5-8/2018-3 от 7 августа 2018 года
<b>Дата осмотра</b>	Осмотр оценщиком лично не производился, в связи со значительной удаленностью объектов оценки, осмотр произведен представителем арбитражного управляющего, специальной квалификации для проведения осмотра не требуется, допущения связанные с непроведением осмотра лично оценщиком, приведены в разделе допущений.
<b>Форма отчета</b>	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО №7 стандартами Ассоциации СРОО Экспертный Совет (в действующих на дату оценки редакциях), стоимость в соответствии с заданием на оценку, определяется в рублях, без НДС, без указания границ возможного интервала стоимости.

### сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### сведения о заказчике

Общество с ограниченной ответственностью «Энергостройинвест» (ООО «Энергостройинвест») (ОГРН 1067761726130, ИНН 7727599012, адрес: 117393, г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 33). Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-76990/17-88-108 «Б» от 25 апреля 2018 года в отношении общества с ограниченной ответственностью «Энергостройинвест» введено конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена Захарова Наталья Борисовна (ИНН 503208161990, СНИЛС 024-126-517-07, регистрационный номер 13560, адрес для корреспонденции: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д.7, а/я 20)

### сведения об оценщике

<b>Фамилия имя отчество</b>	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Включен в реестр Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 мая 2017 г. Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.;
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	6 лет
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Осмотр произведен представителем арбитражного управляющего, специальной квалификации для совершения указанных действий не потребовалось.
<b>Место нахождения оценщика</b>	303850 Орловская область, г.Ливны, пер.Октябрьский,2 тел. 8-920-808-85-82, E-mail: <a href="mailto:senexpert@rambler.ru">senexpert@rambler.ru</a>

### Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную

оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки .

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев». Итоговая стоимость указывается в рублях, в соответствии с заданием на оценку, без указания возможных значений интервалов цен.

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик разрешает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Оценщик не обязан быть специалистом в области налогообложения, а в соответствии с заданием на оценку итоговая стоимость должна быть указана без НДС. По этой причине в отчете делается допущение, относительно НДС в цене предложения аналогов, при оценке объекта сравнительным подходом. Оценщик исходит из допущения, что величина рыночной стоимости объекта, не зависит от особенностей применяемой продавцом системы налогообложения. НДС всегда включен в стоимость объекта оценки, если этот объект подпадает под налогообложение этим видом налога. Идентичные объекты, продаваемые разными категориями налогоплательщиков, будут иметь одну и ту же рыночную стоимость. При этом, при продаже продавцом на основной системе налогообложения, он выделит НДС в рыночной стоимости объекта, а продавец применяющий иную систему налогообложения, не будет выделять НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в рыночной стоимости объекта. Более того, когда покупатель, не работающий с НДС, покупает объект у продавца, находящегося на общей системе налогообложения, оплачивая НДС, налог включен в стоимость приобретенного товара и, если покупатель захочет перепродать товар, он не уменьшит его стоимость на НДС, он продаст товар по рыночной стоимости, не выделяя НДС, что вовсе не означает отсутствие этой составляющей в цене предложения. НДС, уменьшаясь пропорционально потере стоимости объекта из-за устаревания, будет всегда являться составляющей рыночной стоимости объекта, с момента продажи его первоначальным изготовителем, в течение многократных перепродаж, до его утилизации. При этом, среди цепочки продавцов этого объекта, время от времени будут встречаться плательщики НДС, которые при перепродаже товара будут выделять НДС в его стоимости отдельной строкой не изменяя его рыночной стоимости. Купить товар по

стоимости без НДС на открытом рынке возможно в исключительных случаях (например, при продаже имущества банкротов). Однако, при определении рыночной стоимости оценщик обязан исходить из типичных условий рынка, а не исключительных условий, поэтому рыночная стоимость, по умолчанию, включает НДС. Цены предложений аналогов по той же причине, по общему правилу, включают НДС, если продавцом не указано обратное. Указанное допущение оценщика основано на позициях, находящих свое подтверждение в нормативных актах, судебной практике и методических материалах (в частности- письмо ФНС России от 26.10.2017 N БС-4-21/21650@ "О применении кадастровой стоимости в качестве налоговой базы при налогообложении недвижимости и выделении НДС"; Методика оценки объектов капитального строительства (ОКС) Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» Круглов М.В. член Экспертного совета ООО «Российское общество оценщиков»; Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2012 г. № 3139/12)

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Осмотр лично оценщиком не производился в связи со значительной удаленностью объектов оценки. Осмотр произведен представителем арбитражного управляющего, которым представлено описание объектов, документы с их описанием и результаты применения средств фотофиксации, примененных при осмотре объектов. Оценщик исходит из допущения о достоверности этой информации, учитывая, что она ни в какой мере не противоречит информации об объектах оценки, полученной из других источников. Каких либо ограничений, связанных с непроведением осмотра лично оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено.

В ходе проведения оценочных работ могут делать дополнительные допущения, которые подлежат описанию в тексте настоящего Отчета.

### **Применяемые стандарты оценочной деятельности**

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом АССОЦИАЦИИ оценщиков «ЭС» в редакции на дату оценки

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

### **Содержание и объем работ**

**Применение подходов оценки объекта:** для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:** вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

**Оценка стоимости объекта оценки:** стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

**Подготовка отчета об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

## Оцениваемые права

Оценке подлежит право собственности на объекты оценки.

Согласно ст. 209 ГК РФ

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В выписках ЕГРН объектов встречаются отметки о зарегистрированных обременениях- ипотеке, арестах, запретах. Обременения не учитываются при оценке, поскольку в процедуре банкротства объекты подлежат продаже свободными от прав третьих лиц.

## Правоустанавливающие документы

Копия выписки из ЕГРН имеется в приложении к отчету. Там пользователь отчета может ознакомиться с указанными документами, их реквизитами и содержащимися в них характеристиками объектов оценки, в частности со сведениями о составных частях объектов оценки, их характеристиках.



## Описание объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объекты оценки:

### Производственная база в Павловском Посаде

№ п/п	наименование	адрес	Площадь, кв.м.	кадастровый №	обременения
1	Земельный участок	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	14360	50:17:0020606:15	ипотека
2	Здание производственного назначения, Лит Е	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	395	50:17:0020510:64	ипотека
3	Здание производственного назначения, Лит Ж	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	206	50:17:0020510:59	ипотека
4	Здание производственного назначения, Лит З	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	19,9	50:17:0020510:62	ипотека
5	Здание производственного назначения, Лит Б	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	655,1	50:17:0000000:662 09	ипотека
6	Нежилое здание	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	63,7	50:17:0020510:67	ипотека
7	Нежилое здание	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	336	50:17:0020510:60	ипотека
8	Нежилое здание	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	238,3	50:17:0020510:53	ипотека

Назначение участка: Под производственную базу. Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Земли населенных пунктов

Ниже в таблице описание объектов и их использования, представленное заказчиком:

## Справка по Имуществу ЭСИ / ЭМН

№ п/п	Объект	Назначение	Адрес местонахождения	Площадь (м2)	Кадастровый номер
11	Здание	Нежилое	Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса	206	50:17:0020510:59
12	Здание	Нежилое	Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса	19,9	50:17:0020510:62
13	Здание	Нежилое	Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, д. 3	63,7	50:17:0020510:67
14	Здание	Нежилое	Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, д. 3	655,1	50:17:0000000:66 209
15	Здание	Нежилое	Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса	336	50:17:0020510:60
16	Здание	Нежилое	Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса	238,3	50:17:0020510:53
17	Земельный участок	Земли населенных пунктов	Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, д. 3	14360	50:17:0020606:15
18	Здание	Нежилое	Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса	395	50:17:0020510:64

31.12.2014 между банком и должником заключен договор ипотеки нежилых зданий и земельного участка №Н-1/12/ГА/0285, в соответствии с которым должник передал банку в залог 7 зданий производственного назначения, а также земельный участок, расположенный по адресу: Московская обл., г. Павловский Посад, ул. Карла Маркса, д. 3

Все строения находятся на одном земельном участке, огороженном забором, по периметру имеются камеры видеонаблюдения, которые не работают. Подъезд к входным воротам базы свободный, асфальтированный, проходит мимо городской больницы и частного сектора. Объект электрифицирован. Водоснабжение, теплоснабжение, канализация, газоснабжение на объекте имеется, но отключены. Объект охраняется. Арендаторов нет. Есть офисное помещение. Объект расположен в населенном пункте с хорошей транспортной логистикой. Хозяйственная деятельность на территории объекта не ведется, периметр закрыт капитальным забором, входная группа оборудована капитальными воротами и зданием для осуществления КПП (контрольно-пропускной режим).

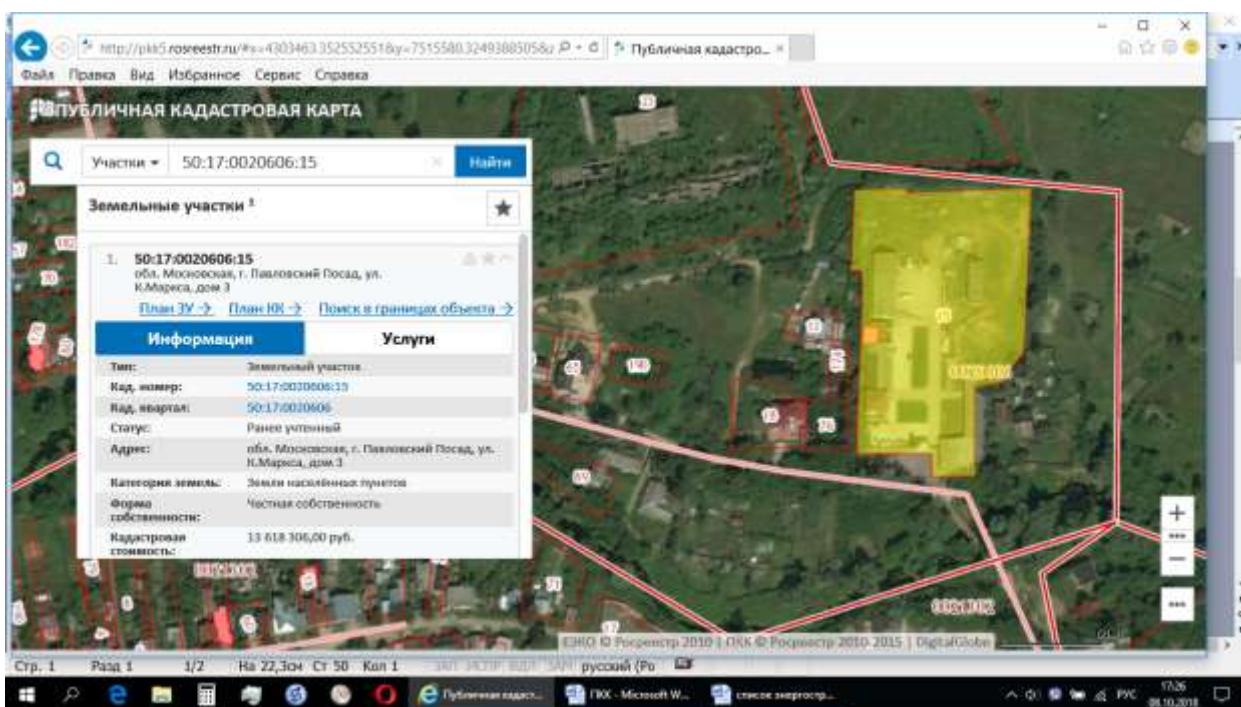
Ниже приведены фото объектов оценки

### Производственная база в Павловском Посаде





Сведения публичной кадастровой карты об объектах оценки приведены ниже:



<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4303463.352552551&y=7515580.3249388505&z=17&text=50%3A17%3A0020606%3A15&type=1&app=search&opened=1>

Тип: Земельный участок

Кад. номер: 50:17:0020606:15

Адрес: обл. Московская, г. Павловский Посад, ул. К.Маркса, дом 3

Категория земель: Земли населённых пунктов

Кадастровая стоимость: 13 618 306,00 руб.

Уточненная площадь: 14 360 кв. м

Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов

по документу: Под производственную базу

Тип: Здание  
Кад. номер: 50:17:0020510:64  
Наименование: гараж  
Адрес: Карла Маркса улица  
Кадастровая стоимость: 2 160 523,60 руб.  
Общая площадь: 395,0 кв. м  
Основные характеристики  
общая этажность: 1  
завершение строительства: 1973  
Назначение: Нежилое здание

Тип: Здание  
Кад. номер: 50:17:0020510:59  
Наименование: пилорама  
Адрес: Карла Маркса улица  
Кадастровая стоимость: 1 701 215,98 руб.  
Общая площадь: 206,0 кв. м  
Основные характеристики  
общая этажность: 1  
завершение строительства: 1981  
Назначение: Нежилое здание

Тип: Здание  
Кад. номер: 50:17:0020510:62  
Наименование: проходная  
Адрес: Карла Маркса улица  
Кадастровая стоимость: 296 441,94 руб.  
Общая площадь: 19,9 кв. м  
Основные характеристики  
общая этажность: 1  
завершение строительства:  
1973  
Назначение: Нежилое здание

Тип: Здание  
Кад. номер: 50:17:0000000:66209  
Наименование: Здание производственного назначения  
Адрес: Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3  
Кадастровая стоимость: 5 526 286,03 руб.  
Общая площадь: 655,1 кв. м  
Основные характеристики  
общая этажность: 1  
Назначение: Нежилое здание

Тип: Здание  
Кад. номер: 50:17:0020510:67  
Наименование: баня  
Адрес: Московская область, р-н Павлово-Посадский, г Павловский Посад, ул Карла Маркса, д 3  
Кадастровая стоимость: 403 647,79 руб.  
Общая площадь: 63,7 кв. м  
Основные характеристики  
общая этажность: 1  
завершение строительства: 2013  
ввод в эксплуатацию: 2013  
Назначение: Нежилое здание

Тип: Здание  
Кад. номер: 50:17:0020510:60  
Наименование: склад  
Адрес: Карла Маркса улица  
Кадастровая стоимость: 2 347 242,24 руб.  
Общая площадь: 336,0 кв. м  
Основные характеристики  
общая этажность: 1  
завершение строительства: 1973  
Назначение: Нежилое здание

Тип: Здание  
Кад. номер: 50:17:0020510:53  
Наименование: административно бытовой корпус  
Адрес: Карла Маркса  
Кадастровая стоимость: 3 980 119,96 руб.  
Общая площадь: 238,3 кв. м  
Основные характеристики  
общая этажность: 2  
завершение строительства: 1973  
Назначение: Нежилое здание

Тип: Сооружение  
Кад. номер: 50:17:0000000:63900  
Наименование: Газопровод низкого давления  
Адрес: Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, у дома №3  
Кадастровая стоимость: 137 539,08 руб.  
Основные характеристики  
протяжённость: 92.4

### **Определение физического износа объектов капитального строительства**

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы.

Срок жизни (нормативный срок службы) — это календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и здания в целом, при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта.

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

В отношении большинства объектов у оценщика отсутствуют сведения о дате строительства или ввода в эксплуатацию. Единственным доступным методом определения износа таких объектов в рамках настоящей оценки является метод экспертизы состояния.

Физический износ, в рамках настоящей работы, определен методом экспертизы состояния, основываясь на данных заказчика и результатах осмотра, объектов оценки, по таблице Росстата.

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

**Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств**

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5

2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Удовлетворительному состоянию объектов оценки, соответствует среднее табличное значение износа 40%

**Функциональный износ** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости.

Оцениваемые объекты, в целом, соответствуют современным представлениям о недвижимости соответствующего назначения, их функциональный износ принимается равным 0.

**Внешний (экономический) износ** - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. В рамках настоящей работы признаков внешнего износа не выявлено.

### **Район расположения объекта оценки**

#### **Описание характеристик местоположения**

<b>Описание непосредственного окружения</b>	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Преимущественно объекты производственного назначения
<b>Транспортная доступность</b>	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение всех объектов

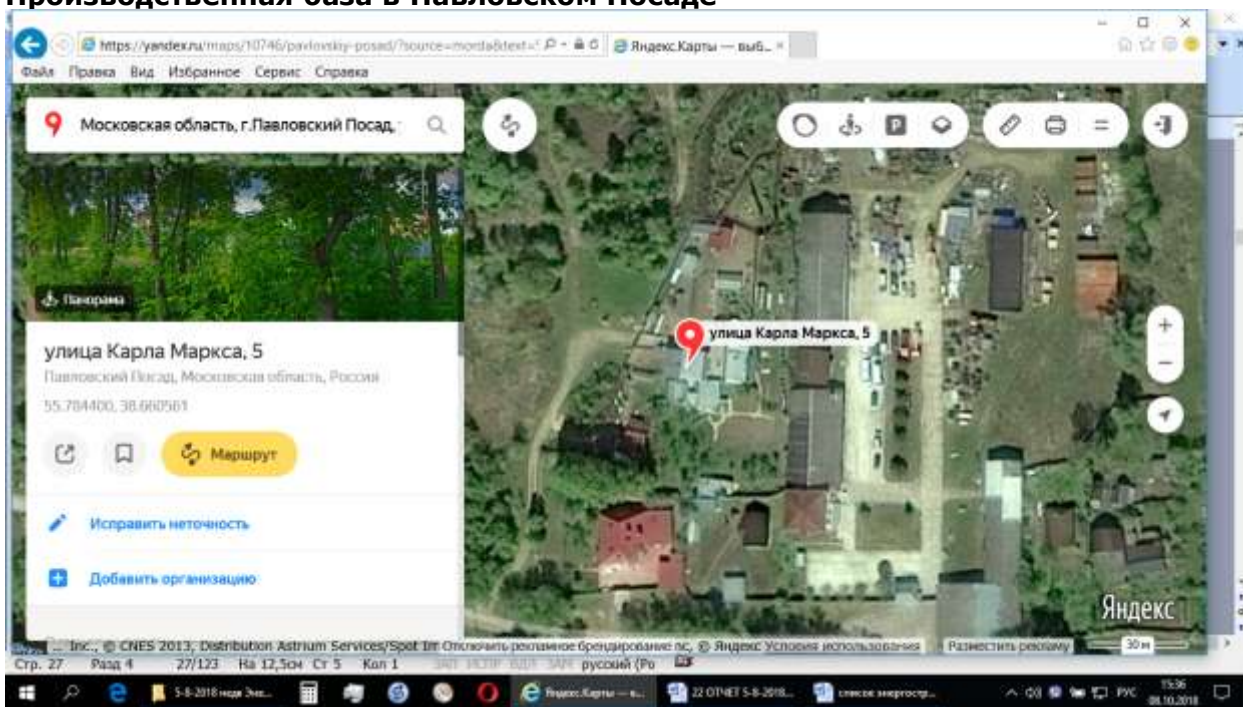


	характеризуется хорошей транспортной доступностью.
<b>Состояние окружающей среды</b>	
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	не имеется сведений о превышении предельно допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	не имеется сведений о превышении предельно допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Местоположение объектов на карте

### Производственная база в Павловском Посаде



Объекты оценки расположены в промзоне.

<https://yandex.ru/maps/>

**Павловский Посад** — [город областного подчинения Московской области с административной территорией](#) (до апреля 2017 года — центр *Павлово-Посадского района*)<sup>[В14]</sup> и центр [городского округа Павловский Посад](#) (до января 2017 года — *Павлово-Посадского муниципального района*).

Расположен при слиянии рек [Вохны](#) и [Клязьмы](#) в 65 км к востоку от [Москвы](#). Образует [городское поселение Павловский Посад](#).

Население — 64 865 чел. (2018).

<https://ru.wikipedia.org/>

## **АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

*оцениваемые объекты принадлежат к рынку коммерческой недвижимости (объекты производственно-складского назначения и административное здание производственной базы), и земельных участков из категории земель поселений, для размещения производственных объектов и объектов общественно-делового назначения, однако в виду того, что тенденции в других сегментах рынка недвижимости, сложившиеся в отдельных регионах, в целом характерны для всего рынка, в настоящем разделе могут приводиться данные по анализу и других сегментов рынка недвижимости. Например, рынок жилья может отражать общие тенденции, сложившиеся в целом, на рынке недвижимости в районе расположения объекта оценки, а тенденции, сложившиеся на рынке недвижимости России в целом, в полной мере отражают тенденции, сложившиеся на рынке недвижимости регионов, в которых находятся объекты оценки.*

### **Общэкономический обзор**

**Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов**

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

**Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах**

#### **Описание вариантов прогноза**

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40

долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества. В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций. За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

#### Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6

"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW>

## Российский рынок недвижимости

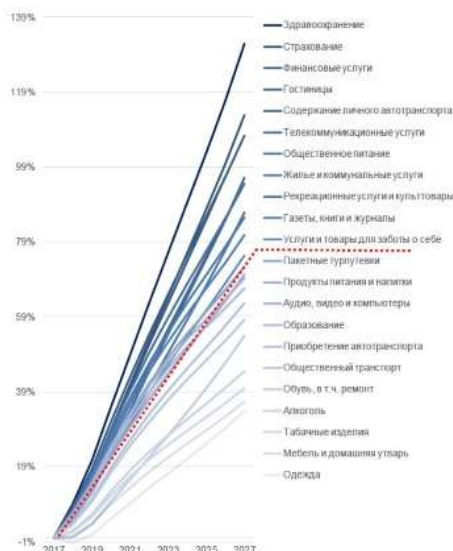
### Коммерческая недвижимость: итоги 2017 года и прогноз на 2018 год

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил итоговый обзор рынка [коммерческой недвижимости](#) по итогам 2017 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2018 году.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн кв.м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреваться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что ценовые спрэды продолжают расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

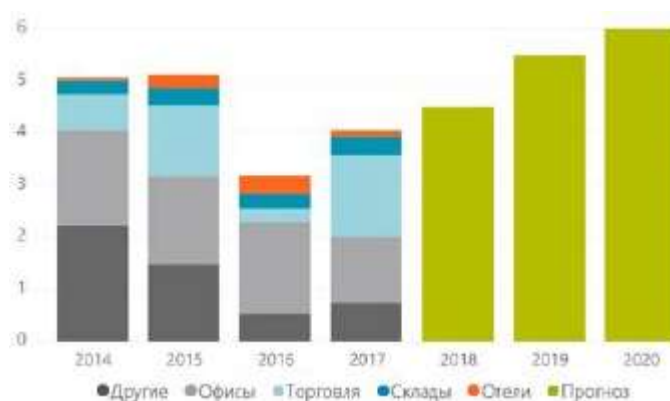
## Рост потребительских расходов по отдельным группам товаров и услуг



Структура потребления начнет меняться в пользу большей доли сферы услуг. Это означает, что снизится эффективность традиционных якорных функций в ТЦ. Кроме того, сформируются наиболее быстрорастущие отрасли: финансовый сектор, туризм, медицинские услуги и общественное питание. Традиционные «драйверы» потребительского рынка (одежда, обувь, электроника) продемонстрируют минимальные темпы роста. Это может привести к смене «якорной» модели для торговых центров.

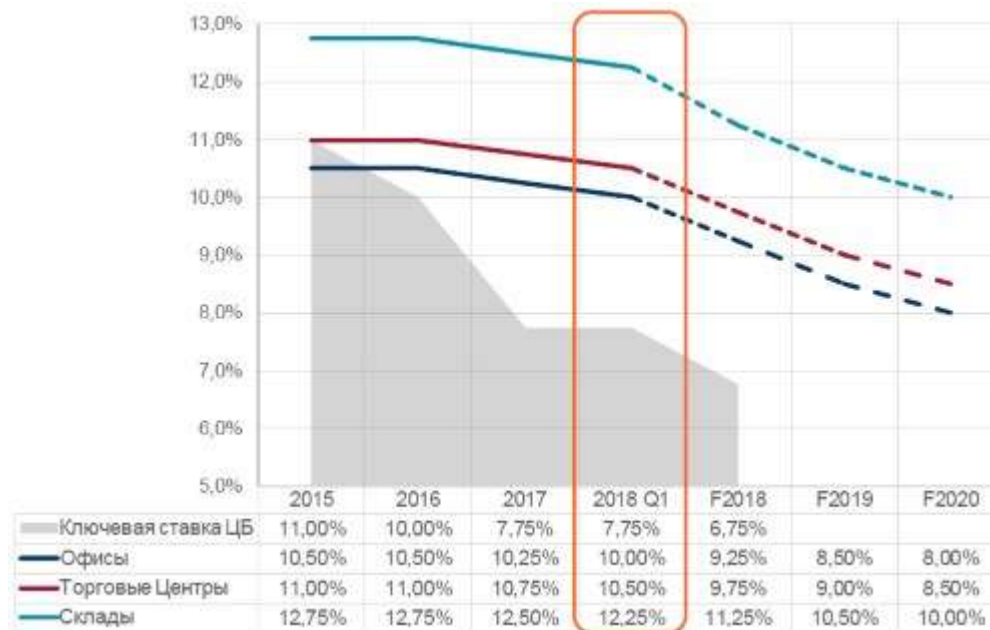
В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля простроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжат доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

## Объем инвестиций (млрд евро)



2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

## Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости



Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

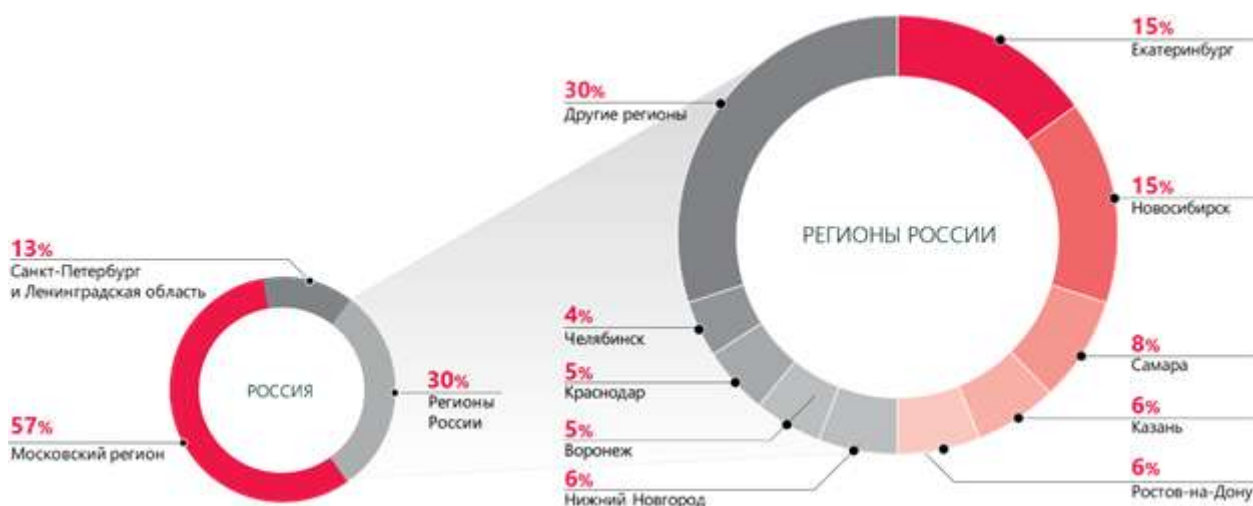
### Анализ рынка складов всех регионов России, 2018 год

19.09.2018

Департамент консалтинга и аналитики и Департамент складской недвижимости международной компании Knight Frank провели исследование рынка [складской недвижимости России](#) по итогам 8 месяцев 2018 года.

По итогам 8 месяцев 2018 года общий объем предложения качественной складской недвижимости во всех регионах России составил около 24 млн кв.м, из которых 57% или около 13,7 млн кв.м расположены в Московском регионе, 13% или 3,2 млн кв.м – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а 30% или 7,1 млн кв.м – в других регионах России.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца 2018 года совокупный объем ввода складской недвижимости в России почти на 40% превысит итоговый показатель 2017 года (который составлял около 1 млн кв.м) и достигнет 1,6 млн кв.м. Около 53% или 850 000 кв.м качественных складских площадей по итогам 2018 года будут введены в Московском регионе, 16% от совокупного объема ввода или 260 000 кв.м – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, остальные 31% или около 500 000 кв.м – в других регионах России.

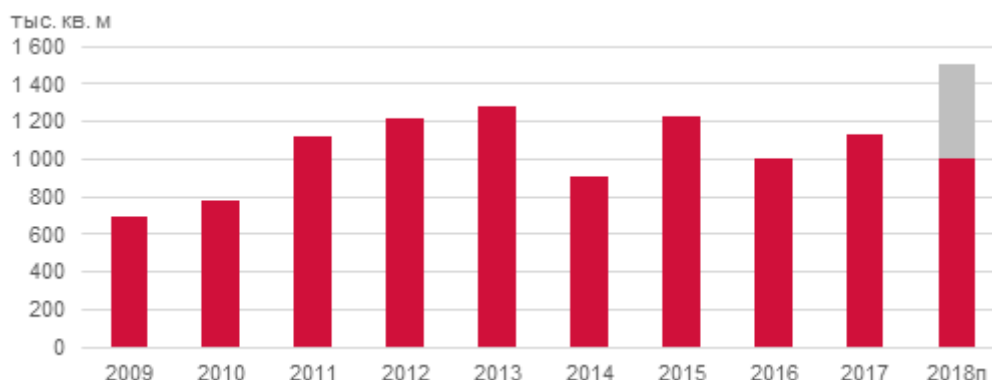


### Складской рынок Московского региона

В Москве и Московском регионе по итогам 8 месяцев 2018 года было введено в эксплуатацию около 278 000 кв.м [качественных складских площадей](#). Одними из крупнейших объектов, введенных в данный период, стали вторая фаза складского комплекса Major площадью около 57 000 кв.м, вторая фаза мультитемпературного складского комплекса GreenStore площадью около 37 000 кв.м, а также часть корпуса №29 в ПСК «Атлант-Парк» площадью около 21 000 кв.м. Следует отметить, что более 60% от общего объема введенных в данный период складских площадей построены под заказ.

За этот же период года в Московском регионе общий объем сделок по продаже и [аренде индустриальной недвижимости](#) составил около 1 млн кв.м. По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца 2018 года будет арендовано и куплено еще около 500 000 кв.м качественных складских площадей. Таким образом, совокупный объем сделок в Московском регионе по итогам 2018 года превысит аналогичный показатель по итогам 2017 года примерно на 25%.

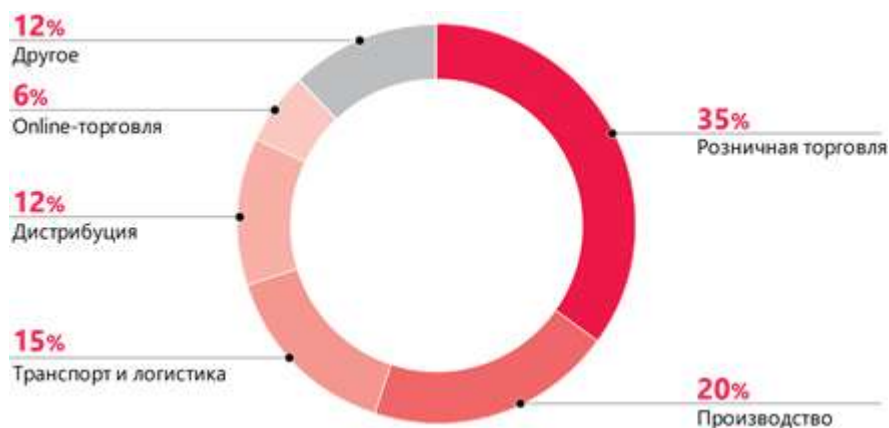
### Динамика сделок по аренде и покупке складов в Московском регионе



Средний размер сделки по аренде в готовом здании по итогам 8 месяцев 2018 года в Московском регионе составил около 10 000 кв.м, что на 1800 кв.м ниже среднего размера сделки по аренде за аналогичный период 2017 года. Средний размер BTS сделки за 8 месяцев 2018 года составил около 29 000 кв.м.



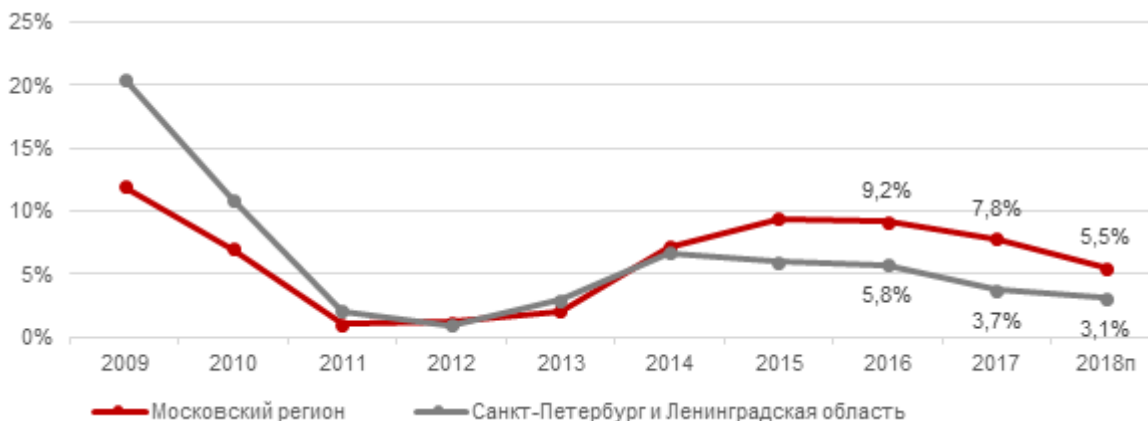
## Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей складов в Московском регионе



Наибольшую долю в структуре спроса в Московском регионе сформировал сегмент розничной торговли – около 35% от общего объема сделок. Одними из крупнейших сделок в данном сегменте стали аренда федеральной розничной сетью «АШАН» около 53 000 кв.м в индустриальном парке «Южные Врата», аренда розничной сетью «ВкусВилл» склада «Дикси» площадью около 52 000 кв.м в «PNK Парке Северное Шереметьево». На втором месте сегмент компаний-производителей, который сформировал около 20% от общего объема сделок. Одной из крупнейших сделок в данном сегмента стала аренда компанией Rockwool около 26 000 кв.м в логистическом парке «Ногинск». Доля online-торговли по итогам 8 месяцев 2018 года составляет около 6%, что существенно ниже аналогичного показателя в 2017 года, когда доля online-торговли в структуре спроса составляла около 43%. Столь высокая доля данного сегмента в структуре спроса в 2017 году связана с крупными сделками online-ритейлеров Wildberries и «Утконос» по строительству собственных распределительных центров в формате built-to-suit площадью 145 000 кв.м и 70 000 кв.м соответственно.

На фоне низкого объема ввода спекулятивных проектов доля [вакантных складов в Московском регионе](#) постепенно снижается, по итогам 8 месяцев 2018 года она составляла 5,9%, что в абсолютном выражении равно 815 000 кв.м. К концу 2018 года, по прогнозам аналитиков Knight Frank, доля вакантных площадей закрепится на уровне 5,5-5%. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области общий объем вакантных площадей по итогам 8 месяцев 2018 года составил около 123 000 кв.м или 3,8%. По прогнозам аналитиков Knight Frank, показатель до конца года снизится до 3,1%.

## Доля вакантных складских площадей в Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области



### Складской рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской области

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области по итогам I полугодия 2018 года было введено в эксплуатацию около 25 000 кв.м, что на четверть меньше показателя аналогичного периода прошлого года. Среди ключевых введённых объектов четвертый корпус класса «А» складского комплекса «Октавиан». Складская площадь здания составляет более 12 000 кв.м, однако его поступление на рынок не повлияло на ситуацию со свободным качественным предложением – корпус был арендован ещё на стадии строительства. Кроме того, открылся качественный объект складской площадью 8000 кв.м в составе строительного центра СТД «Петрович» на пересечении Выборгского шоссе и проспекта Энгельса.

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области спрос на [качественные склады](#) находится на стабильно высоком уровне, суммарный объём сделок аренды и продажи качественной складской недвижимости по итогам I полугодия 2018 года составил 171 000 кв.м. В сравнении с результатами аналогичного периода прошлого года прирост реализованных площадей составил 6%.

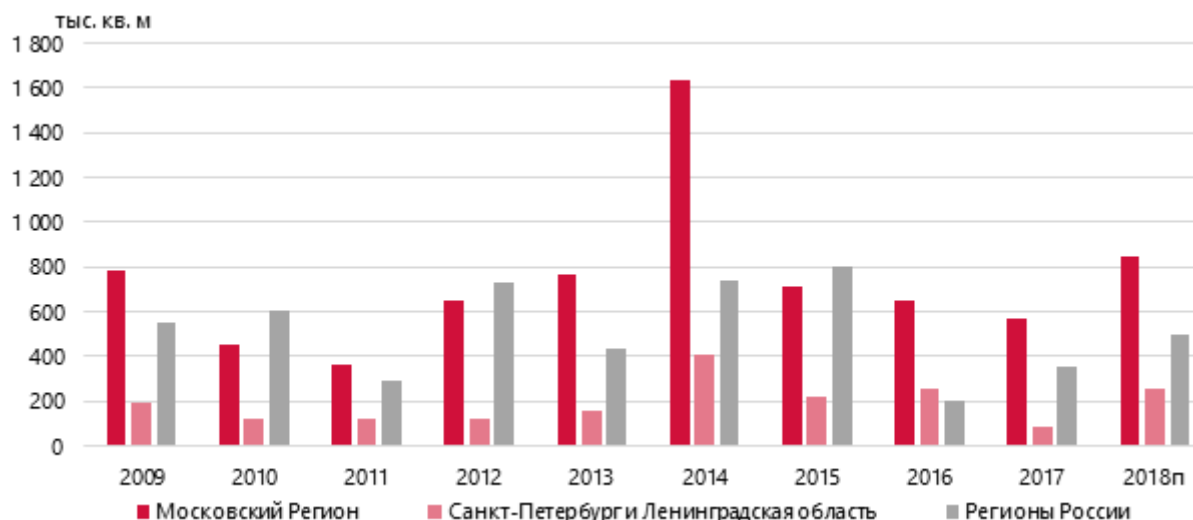
В I полугодии наибольший интерес к [аренде складских площадей в Санкт-Петербурге](#) и Ленинградской области проявили производственные и логистические компании. После заметного спада активности в 2017 года доля ритейлеров вновь начала увеличиваться: только за I полугодие торговыми компаниями арендовано на 9% больше площадей, чем за весь 2017 год. Данную тенденцию подтверждает анализ обращений потенциальных арендаторов в компанию Knight Frank St. Petersburg: более половины всех запросов I полугодия поступило именно от компаний, работающих в сфере торговли.

### Складской рынок других регионов России

В регионах России (без учета Москвы, Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по итогам 8 месяцев 2018 года было введено в эксплуатацию около 95 000 кв.м качественных складских площадей, что на 18% ниже показателя ввода в регионах России за аналогичный период 2017 года, который составлял около 116 000 кв.м. Крупнейшими объектами, введенными по итогам 8 месяцев 2018 года, стали новая очередь в складском

комплексе «АВС-Электро» в Воронеже площадью около 35 000 кв.м и торгово-складской комплекс «ЭТМ» в Казани площадью около 22 500 кв.м.

## Динамика прироста качественных складских площадей в России



Как и в столичных регионах, преобладающее большинство [складов в регионах России](#) строится в формате built-to-suit, однако спекулятивное строительство также присутствует на рынке. Например, в Екатеринбурге в складском комплексе «Ролси» идет спекулятивное строительство третьей очереди площадью около 50 000 кв.м с мультитемпературными камерами, а также достраивается около 15 000 кв.м в складском комплексе «Петровский 2». В Новосибирске в складском комплексе «Сибирский» идет строительство блока площадью около 60 000 кв.м, в Самаре до конца года запланирован ввод в эксплуатацию восьмого корпуса в логистическом комплексе «Придорожный» площадью около 26 000 кв.м, в Ростове-на-Дону и в Краснодаре компания «Адва» ведет строительство новых очередей в рамках своих парков площадью около 30 000 кв.м и 10 000 кв.м соответственно.

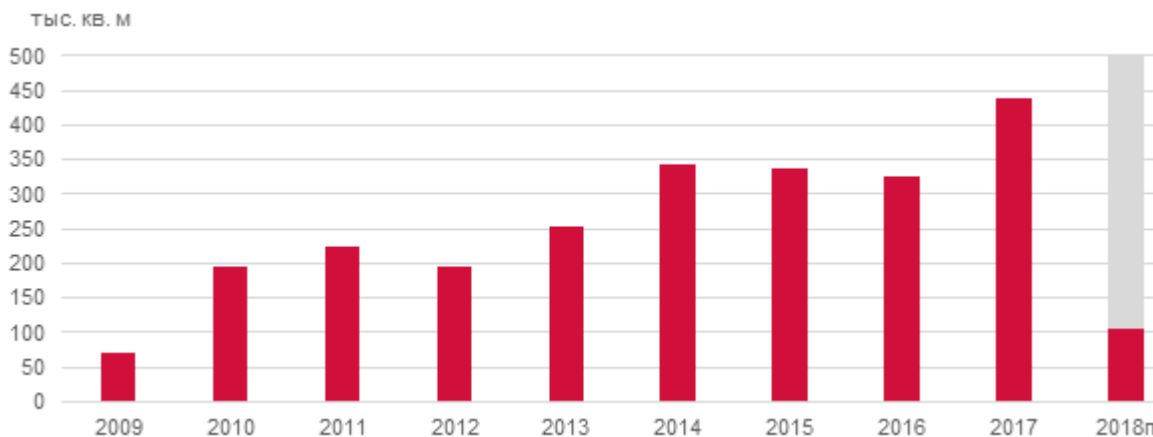
## Крупнейшие складские объекты, запланированные к вводу до конца 2018 года

Город	Название объекта	Площадь (кв.м)
Москва	Распределительный центр Wildberries	145 000
Москва	Распределительный центр «Ашан Ритейл Россия»	138 000
Москва	Складской комплекс в дер. Есипово	90 000
Москва	Распределительный центр «Утконос»	71 000
Новосибирск	Складской комплекс «Сибирский»	40 000
Ярославль	Распределительный центр X5 Retail Group	36 900
Санкт-Петербург	Nordway / «Логопарк М10»	34 000
Санкт-Петербург	Логопарк «Осиновая роща»	30 000
Москва	Складской комплекс «Свитино»	27 750
Москва	Терминал «Борисовский» (фаза 2)	27 000
Самара	Складской комплекс «Придорожный» (8-й)	26 025

	корпус)	
Нефтеюганск	Распределительный центр «Монетка»	25 700
Екатеринбург	Складской комплекс «Петровский 2»	16 900
Екатеринбург	«PNK Парк Косулино» (5-й корпус)	14 400
Санкт-Петербург	«Raum Бугры»	14 000
Новосибирск	«PNK Парк Толмачево» (10-й корпус)	13 820

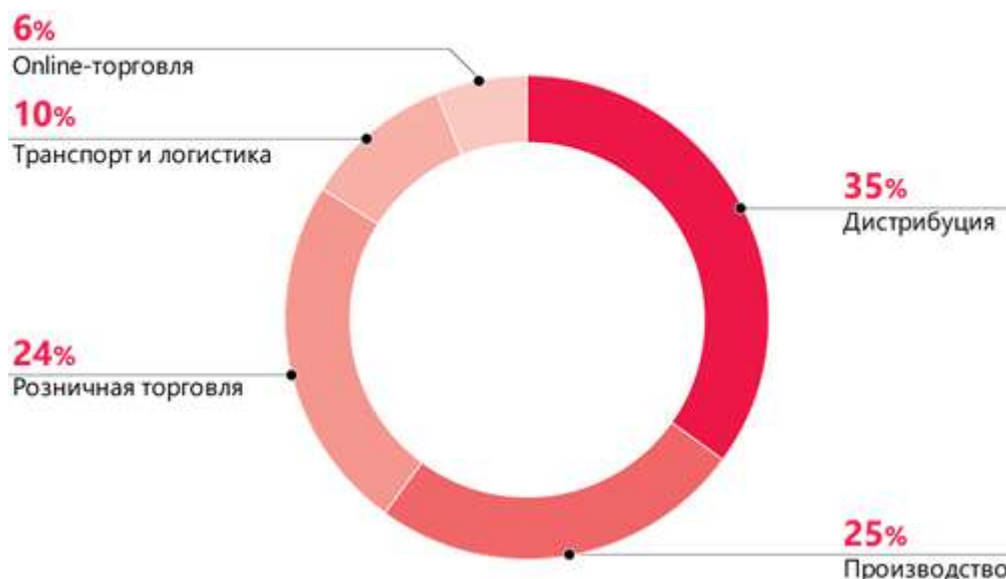
В регионах России (без учета Москвы, Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по итогам 8 месяцев 2018 года было арендовано и куплено около 105 000 кв.м складских площадей. По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца 2018 года в регионах России будет арендовано и куплено еще около 350-400 тысяч кв.м качественных складских площадей. Совокупный объем сделок к концу 2018 года превысит показатель 2017 года на 10-15%.

### Динамика сделок по аренде и покупке складов в регионах России (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области)



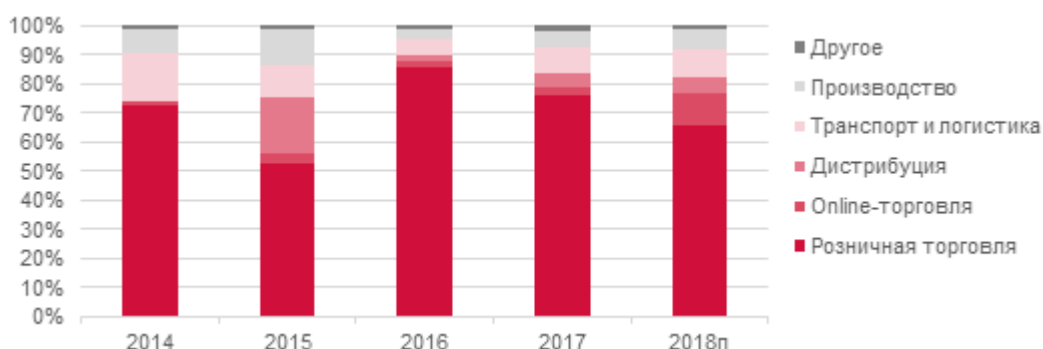
Наибольшую долю в структуре спроса по итогам 8 месяцев 2018 года в регионах России сформировал сегмент дистрибьюторов. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стало подписание дистрибьютором электрооборудования «ЭТМ» договора на строительство собственного торгово-складского комплекса в формате built-to-suit в Самаре. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из [крупнейших сделок](#) в данном сегменте была аренда производителем электрооборудованием Makita около 7500 кв.м во Владивостоке.

## Распределение спроса по профилю арендаторов/покупателей складов в регионах России (за 8 месяцев 2018 года)



Если смотреть на ретроспективную динамику, то наибольшую долю в структуре спроса в регионах России на протяжении длительного периода времени формирует сегмент розничной торговли. На текущий момент ряд крупных розничных сетей ищет подходящие земельные участки в регионах России для строительства собственных распределительных центров. По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2018 года именно в сегменте розничной торговли будут заключены крупнейшие сделки на рынке складской недвижимости регионов России, что позволит ему сформировать основную долю в структуре спроса. Также ожидается увеличение доли online-ритейлеров в структуре спроса. На текущий момент ряд компаний online-торговли находится в стадии активного поиска подходящего склада или земельного участка для строительства собственного.

## Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей складов в регионах России



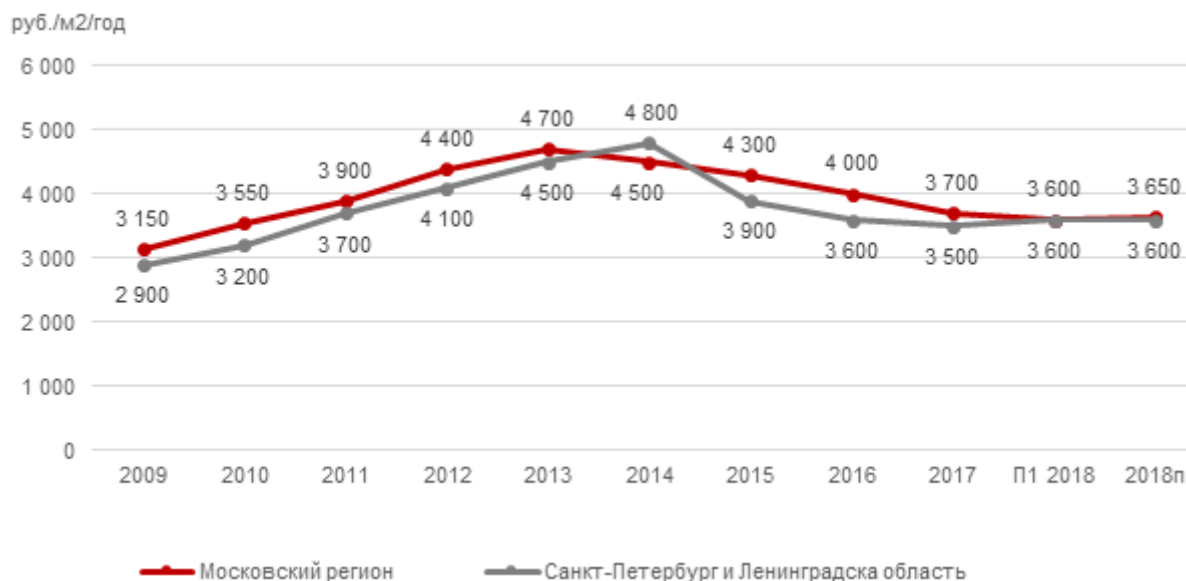
По словам Сергея Кузичева, директора департамента складской недвижимости Knight Frank, на рынке складской недвижимости наблюдается высокая активность потенциальных арендаторов и покупателей, в связи с чем показатель спроса продолжает расти. Помимо высокой активности со стороны розничных сетей и компаний-производителей, наблюдается увеличение интереса online-ритейлеров к складской недвижимости. В Московском регионе преобладает аренда в

готовых складах, так как объём вакантного готового предложения по-прежнему остается на достаточно высоком уровне. В регионах России внимание конечных пользователей в первую очередь сфокусировано на проектах built-to-suit, а спрос на [готовые склады](#) выражен в меньшей степени».

Несмотря на наличие в регионах России спекулятивного девелопмента, наблюдается дефицит готовых свободных складов класса «А». Доля вакантных площадей по итогам 8 месяцев 2018 года находилась на уровне 3,9%, что в абсолютном выражении составляет около 280 000 кв.м. Следует отметить, исторически в регионах России наблюдается дефицит готовых складов с вакантными площадями, средняя доля свободных помещений, как правило, находится в диапазоне от 1 до 4%, и по итогам 2018 года не ожидается существенных изменений.

В Москве, Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области средний уровень запрашиваемой ставки аренды составляет порядка 3600 рублей/кв.м/год (triple net) без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. В Московском регионе на фоне высокого спроса и низкого ввода спекулятивных проектов ряд крупных девелоперов начал пересматривать коммерческие условия по аренде в сторону повышения, в связи с чем к концу года средний уровень запрашиваемой ставки аренды на склады класса «А» может незначительно увеличиться. По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца года средний уровень ставки в годовой динамике в Москве и Московском регионе покажет незначительное падение в пределах погрешности – 1,4%, тогда в Санкт-Петербурге и Ленинградской области средняя ставка несущественно может вырасти на 3%.

### Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса «А»



Средний уровень запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в регионах России по итогам 8 месяцев 2018 года составил 3500 рублей/кв.м/год (triple net). Наиболее высокий уровень запрашиваемой ставки аренды был зафиксирован во Владивостоке – 4800 рублей/кв.м/год (triple net). Данный уровень ставки объясняется дефицитом готовых качественных проектов. Также высокий уровень запрашиваемой ставки аренды наблюдался в Екатеринбурге и Ростове-на-Дону – 3900 рублей/кв.м/год (triple net) в обоих городах, наиболее низкий уровень запрашиваемой ставки аренды на готовые склады класса «А» был зафиксирован

в Уфе – 3000 рублей/кв.м/год. По прогнозам аналитиков Knight Frank, в регионах России средний уровень запрашиваемой ставки аренды до конца 2018 года останется стабильным.

Средний уровень операционных платежей в России находится в диапазоне 800-1200 рублей/кв.м/год.

Средняя запрашиваемая цена строительства проекта в формате built-to-suit на продажу от 10 000 кв.м по итогам 8 месяцев 2018 года в Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области находилась в диапазоне 30 000 – 35 000 рублей/кв.м/год без учета НДС, в регионах России в диапазоне 35 000 – 40 000 рублей/кв.м/год без учета НДС. Следует отметить, что стоимость строительства складского комплекса в регионах России превышает стоимость строительства складов в Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Прежде всего, это связано с увеличением затрат на транспортировку строительных материалов, необходимостью поиска квалифицированных строительных бригад и т. д.

### Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России\*

Город	Предложение (кв.м)	Доля вакантных площадей (%)	Численность населения на 1 января 2018 года (тыс. человек)	Оборот розничной торговли в 2017 году (млрд руб.)	Запрашиваемая ставка аренды (руб./кв.м/год)**
Москва	13700	5,9	20010	6615,5	3600
Санкт-Петербург	3216	3,8	7166	1697,0	3600
Екатеринбург	1050	1,7	4325,27	1078,2	3900
Новосибирск	1060	2,4	2788,85	473,4	3700
Самара	572	6,9	3193,51	613,6	3200
Казань	481	4,7	3894,28	843,9	3400
Ростов-на-Дону	475	10,1	4220,45	880,4	3900
Нижний Новгород	400	3	3234,75	696,9	3200
Воронеж	393	1,7	2333,77	516,6	3200
Краснодар	385	0,2	5603,42	1306,9	3600
Челябинск	254	7,9	3493,04	492,4	3700
Пермь	174	0	2623,12	502,3	3400
Красноярск	157	8,7	2876,50	511,1	3200
Владивосток	124	6	1913,04	375	4800
Уфа	110	4,5	4063,29	841,1	3000

\* По субъектам РФ с объемом качественной складской недвижимости от 100 000 кв.м (кроме Москвы и Санкт-Петербурга, для которых указаны совокупные данные по городу и области).

\*\* Triple net – арендные ставки на стандартные склады класса «А» без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Для мультитемпературных комплексов ставки аренды будут выше на 20-35% в зависимости от объема температурных зон и стоимости выбранного оборудования.

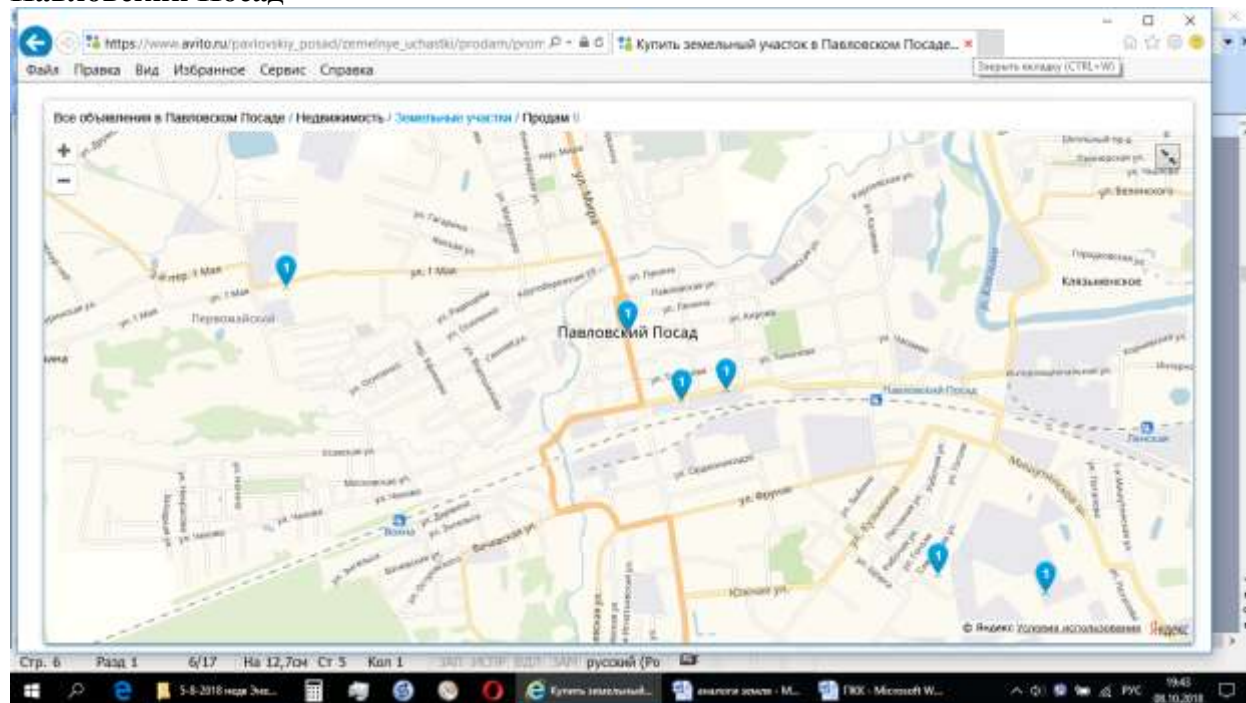
Сергей Кузичев, директор департамента складской недвижимости Knight Frank, так комментирует сегодняшнюю ситуацию: «На рынке складской недвижимости наблюдается увеличение объемов строительства. По всей России доля built-to-suit проектов растет, а спекулятивное строительство ведётся в относительно умеренных объемах. Средний уровень запрашиваемой ставки аренды на склады класса «А» в Московском регионе может начать осторожный рост в связи с уменьшением предложения блоков площадью 20 000 – 30 000 кв.м в складах класса «А», при этом в регионах России мы не ожидаем роста запрашиваемых ставок аренды на склады класса «А». Доля вакантных площадей в Московском регионе и Ленинградской области продолжит снижаться. В регионах России напротив, в связи с планами многих компаний по строительству собственных складских комплексов, доля вакантных площадей в перспективе 2-3 лет может вырасти за счет освободившихся площадок после переезда складов. Также следует отметить, что наблюдается увеличение стоимости строительства в связи с ростом цен на ряд категорий строительных материалов, что может внести коррективы в планы девелоперов».

<https://zdanie.info/2393/2421/news/12550>

ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте их использования, с указанием интервала значений цен; справочные значения альтернативных вариантов использования объектов были приведены выше, в расчетах не используются, поскольку НЭИ объектов было определено как соответствующее текущему

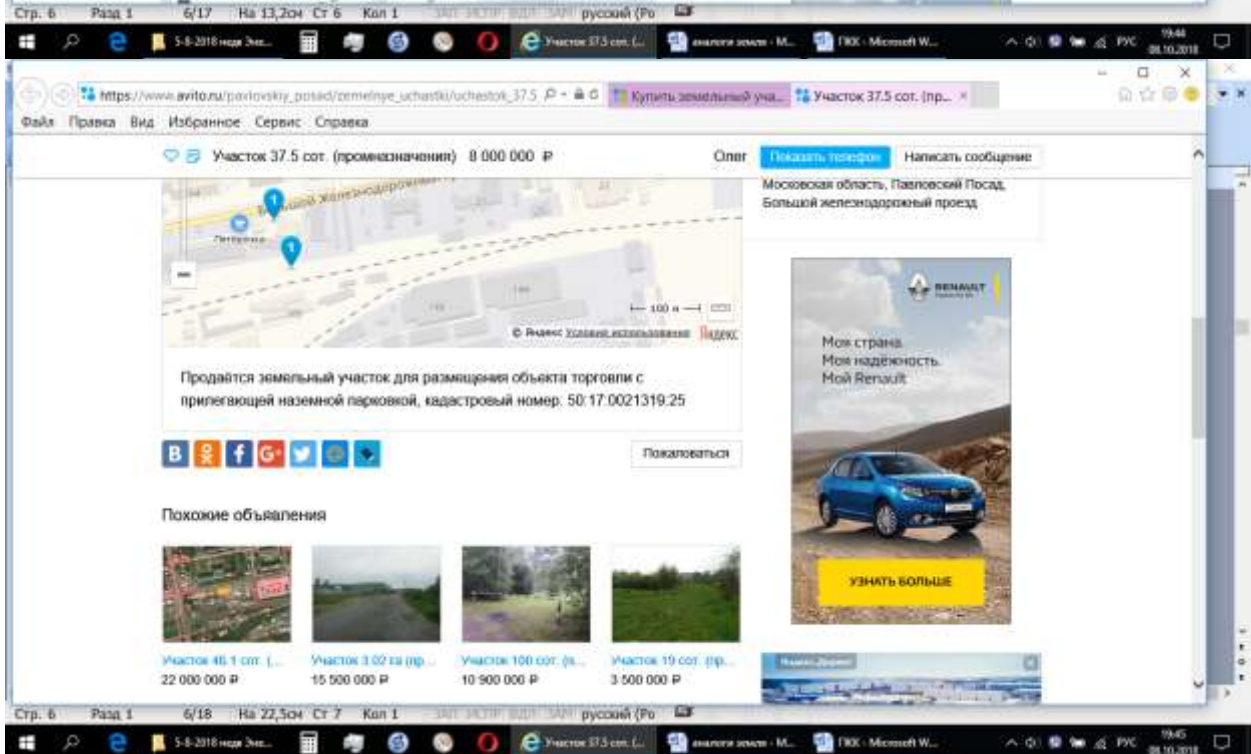
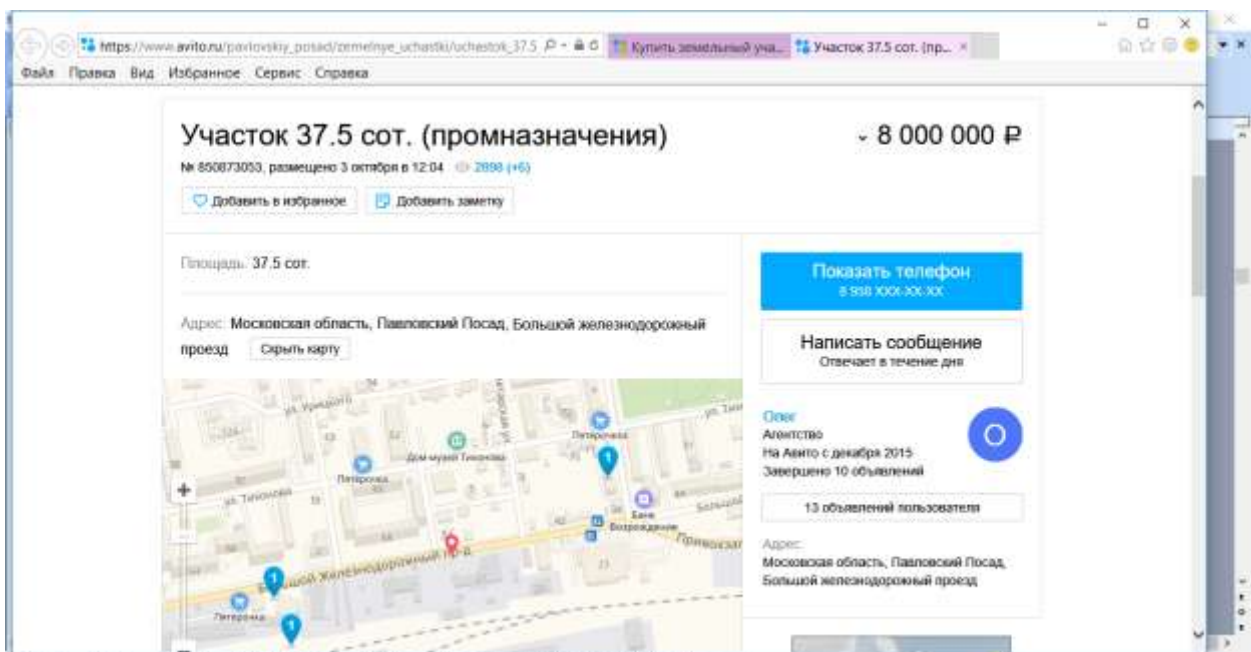
## Земельные участки промназначения

### Павловский Посад



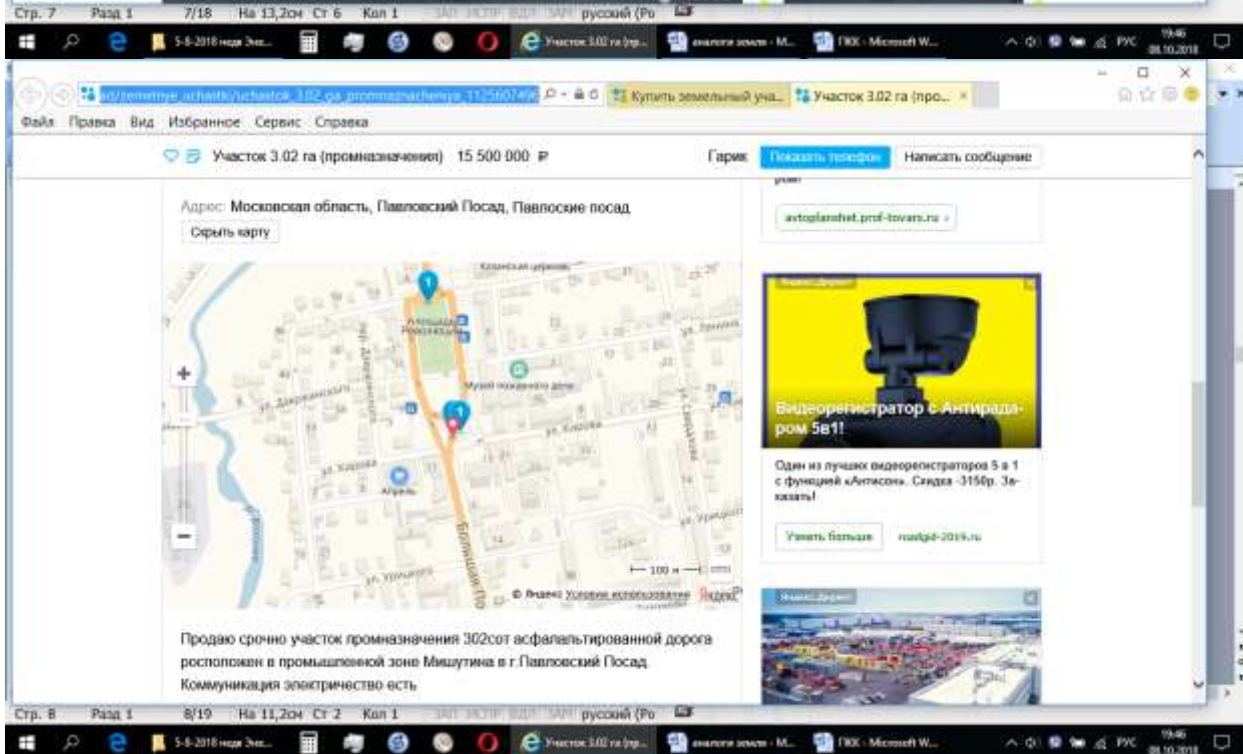
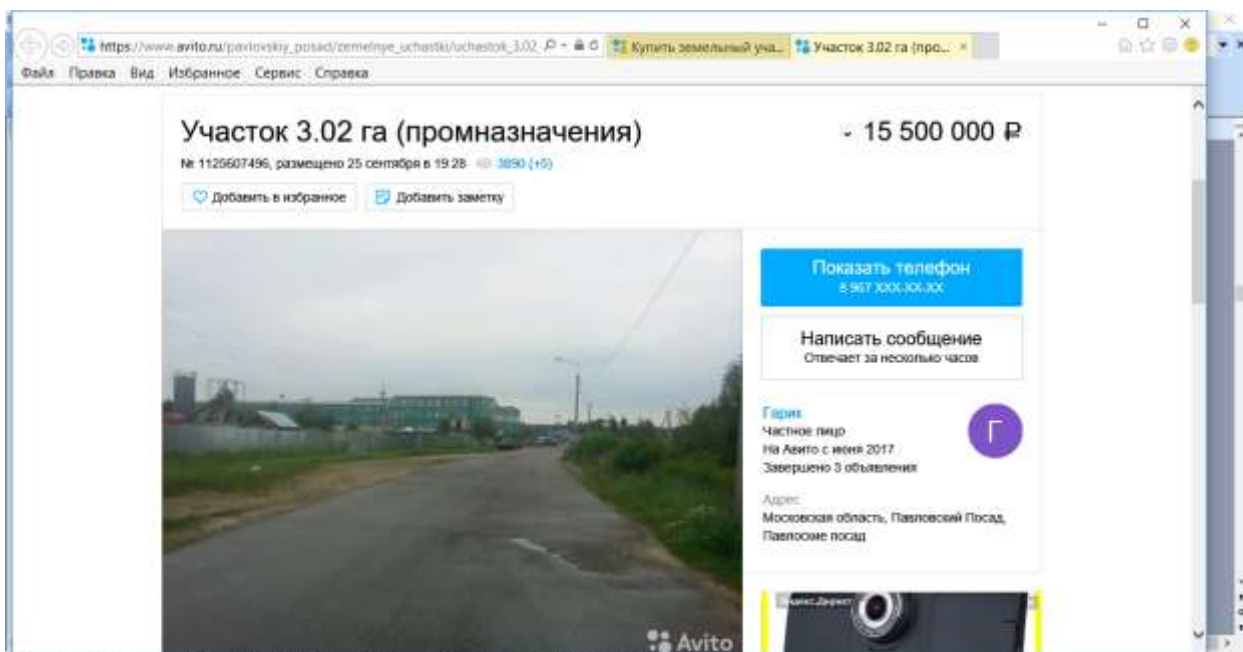
[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/zemelnye\\_uchastki/prodam/promnznacheniya?s\\_trg=3&geo=55.76292175813258%2C38.59647830114742%2C55.79001235415813%2C38.70445330725093%2C14%2Cf](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/prodam/promnznacheniya?s_trg=3&geo=55.76292175813258%2C38.59647830114742%2C55.79001235415813%2C38.70445330725093%2C14%2Cf)





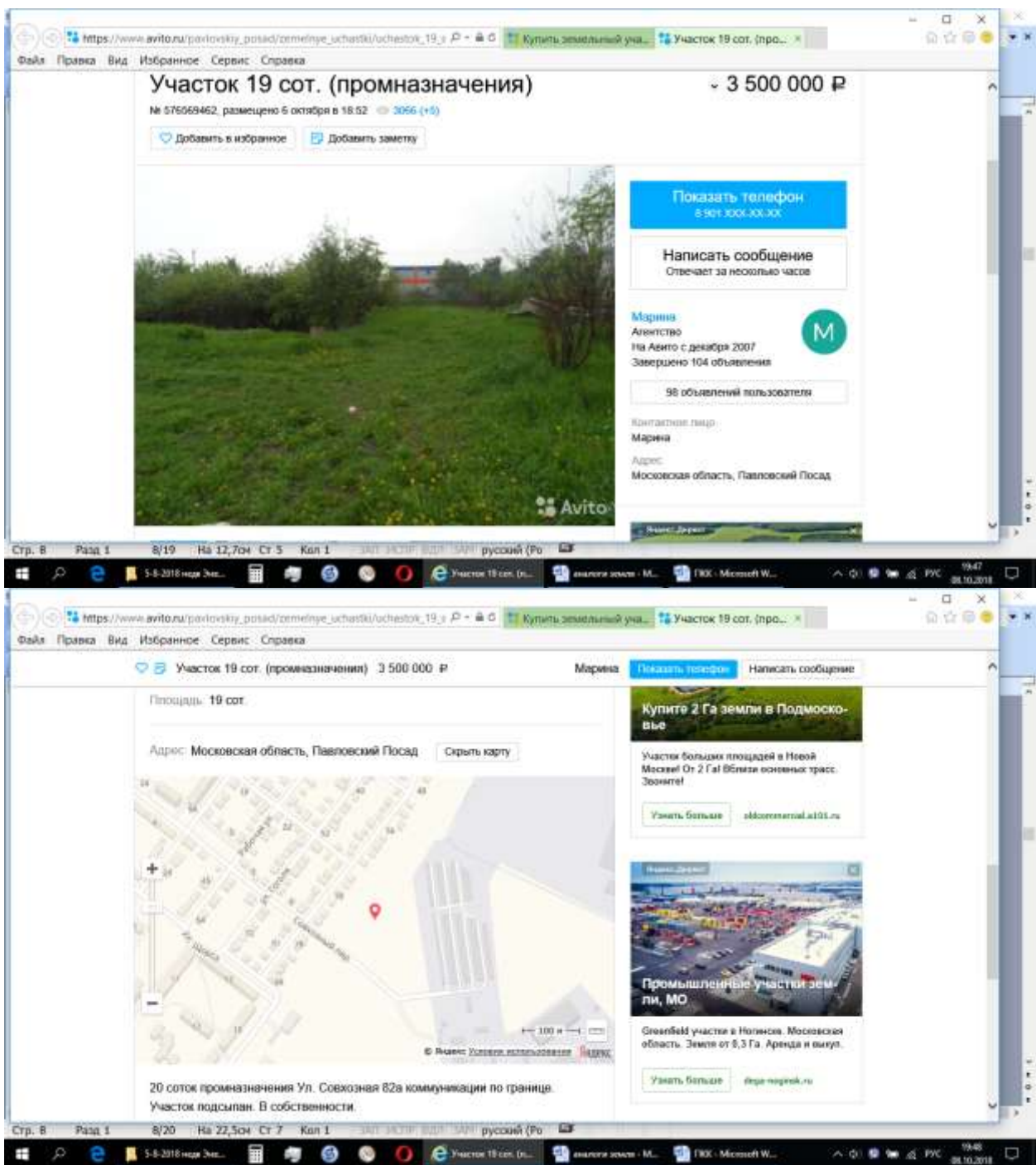
[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_37.5\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_850873053](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_37.5_sot._promnaznacheniya_850873053)

2133



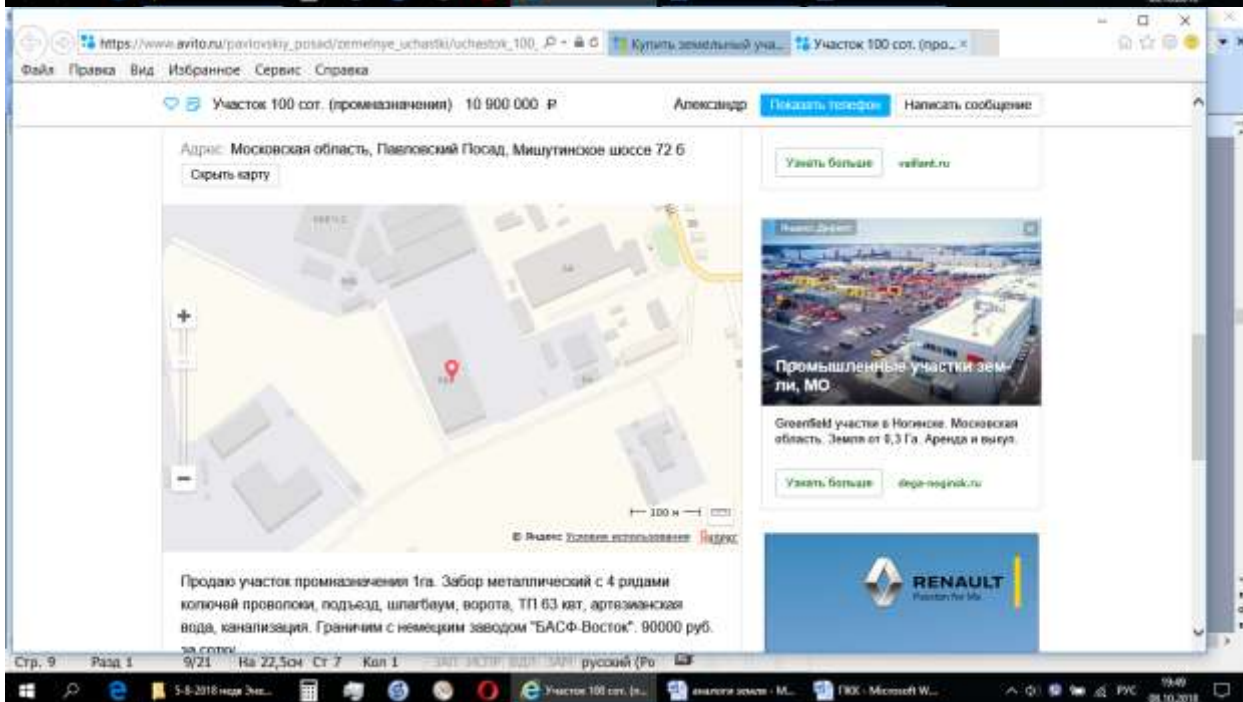
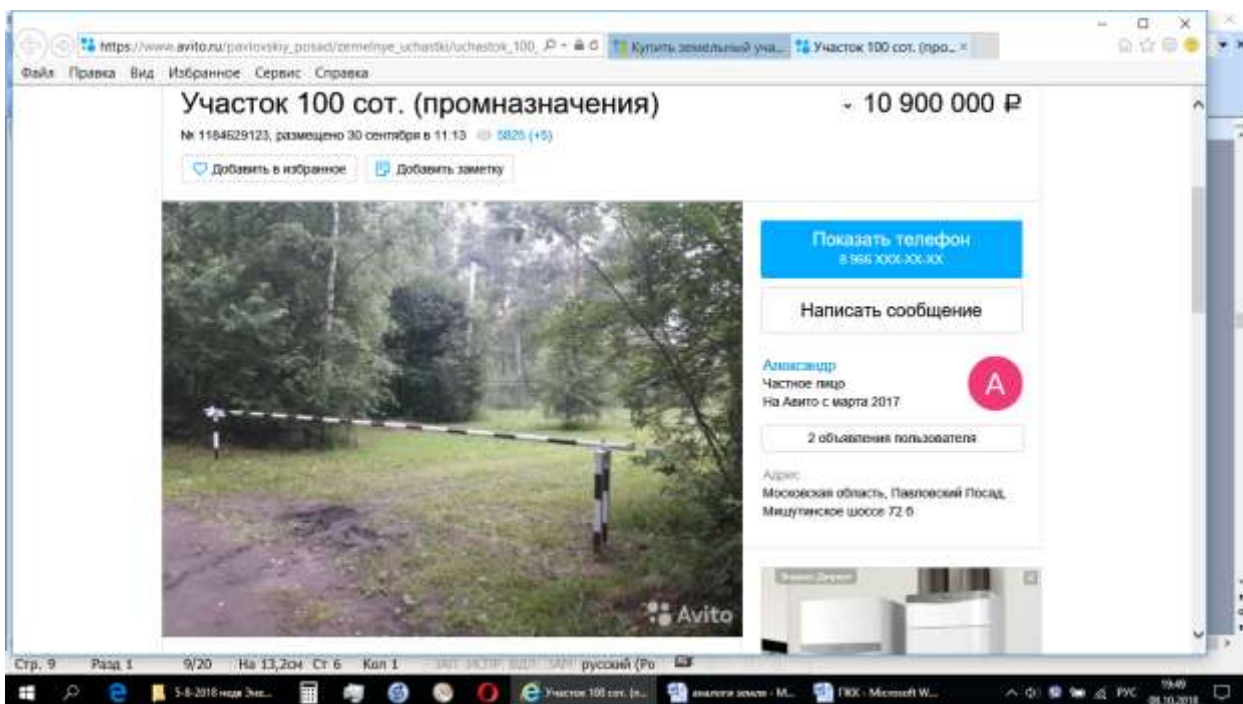
[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.02\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1125607496](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_3.02_ga_promnaznacheniya_1125607496)

517



[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_19\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_576569462](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_576569462)

1842

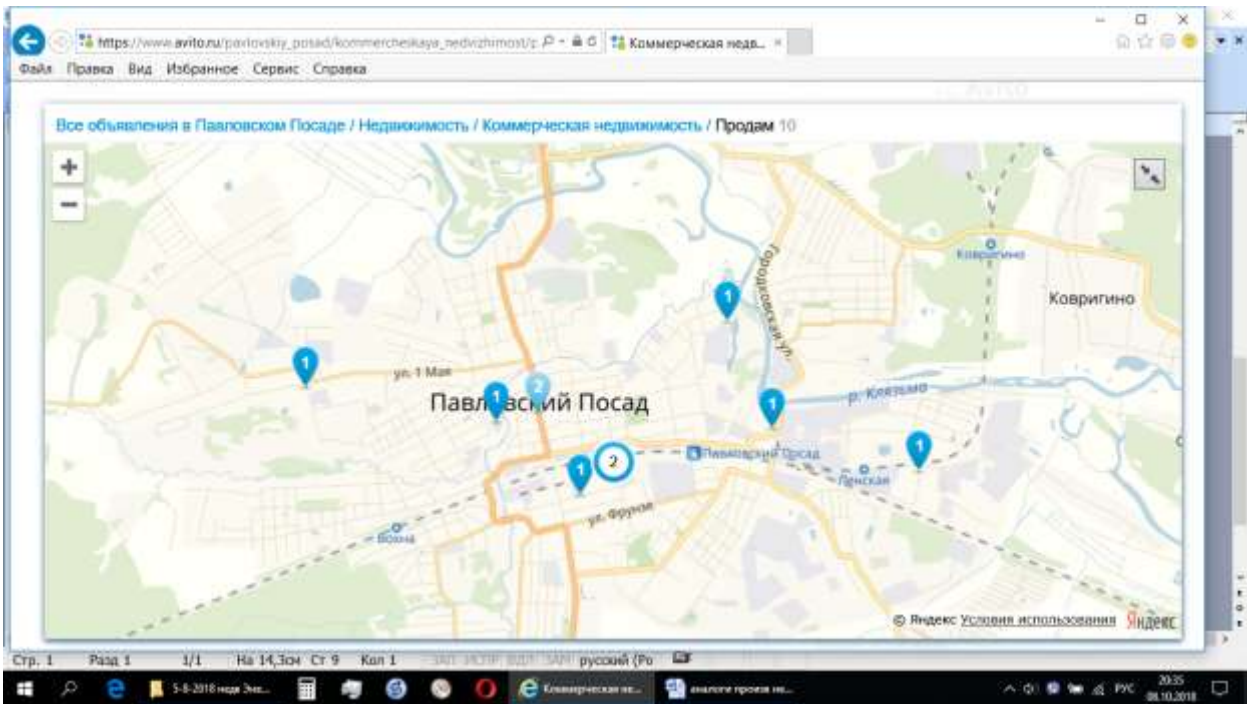


[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1184629123](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1184629123)

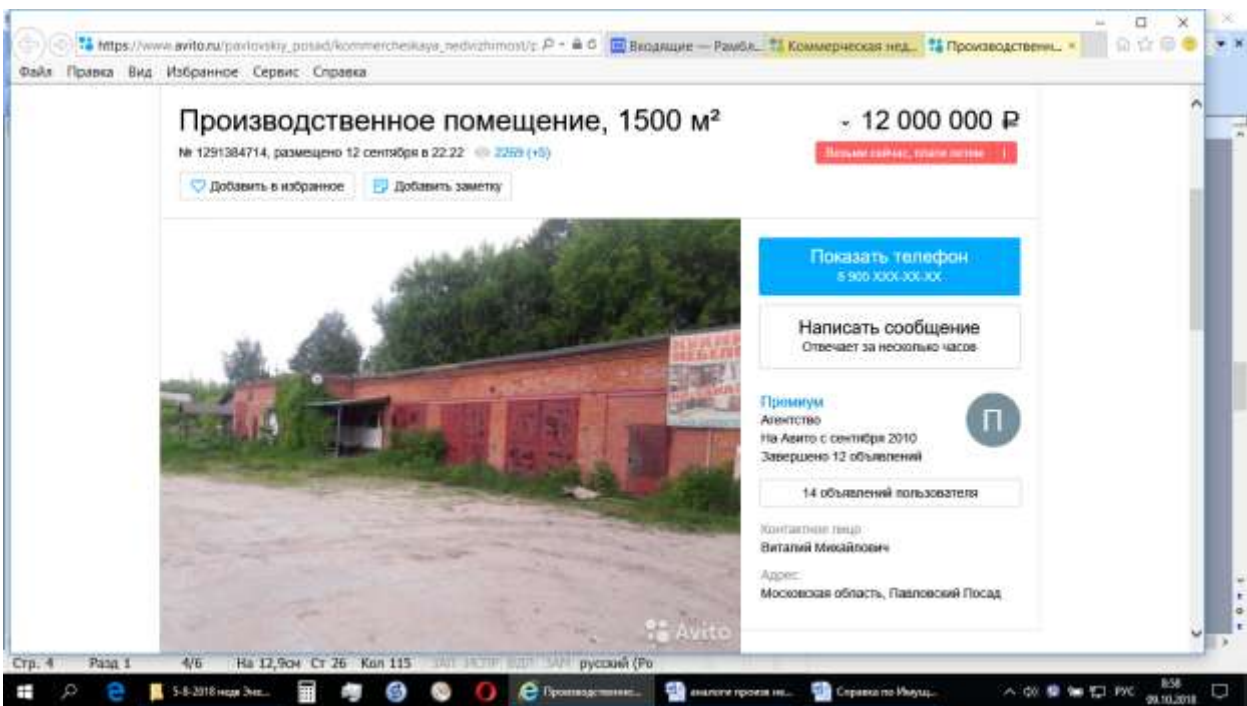
900

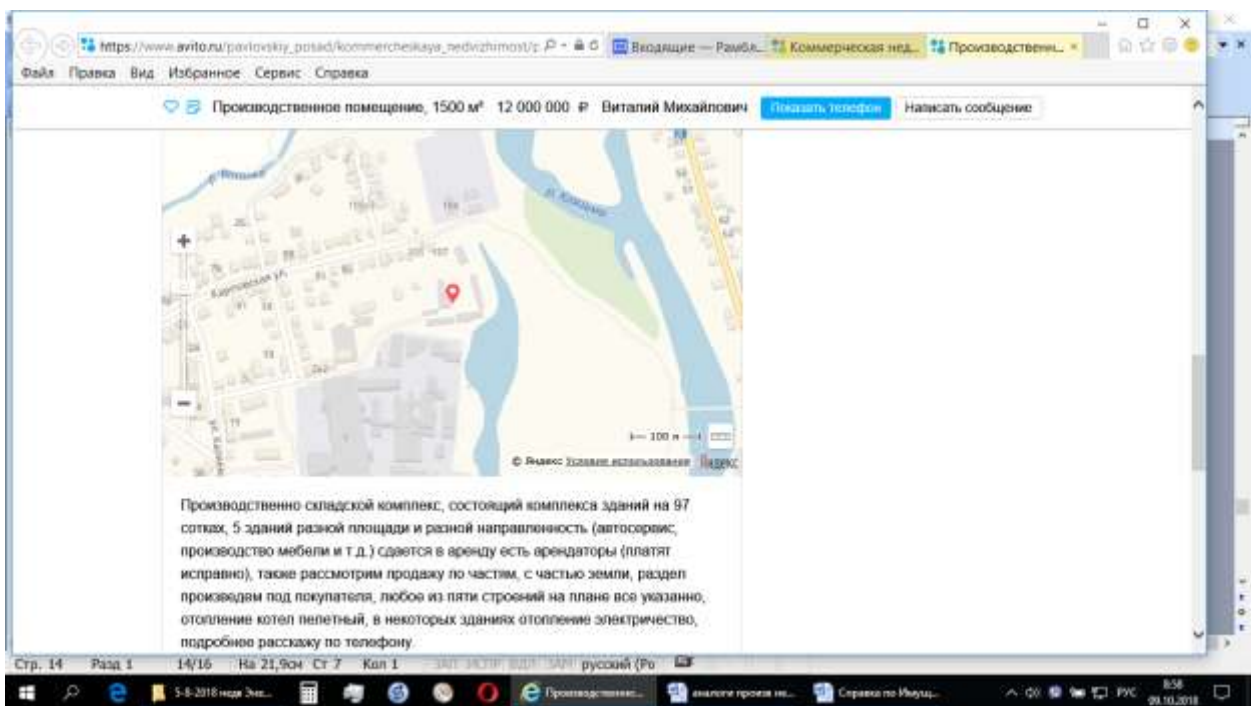
## Производственная недвижимость

Производственно-складская недвижимость в Павловском Посаде

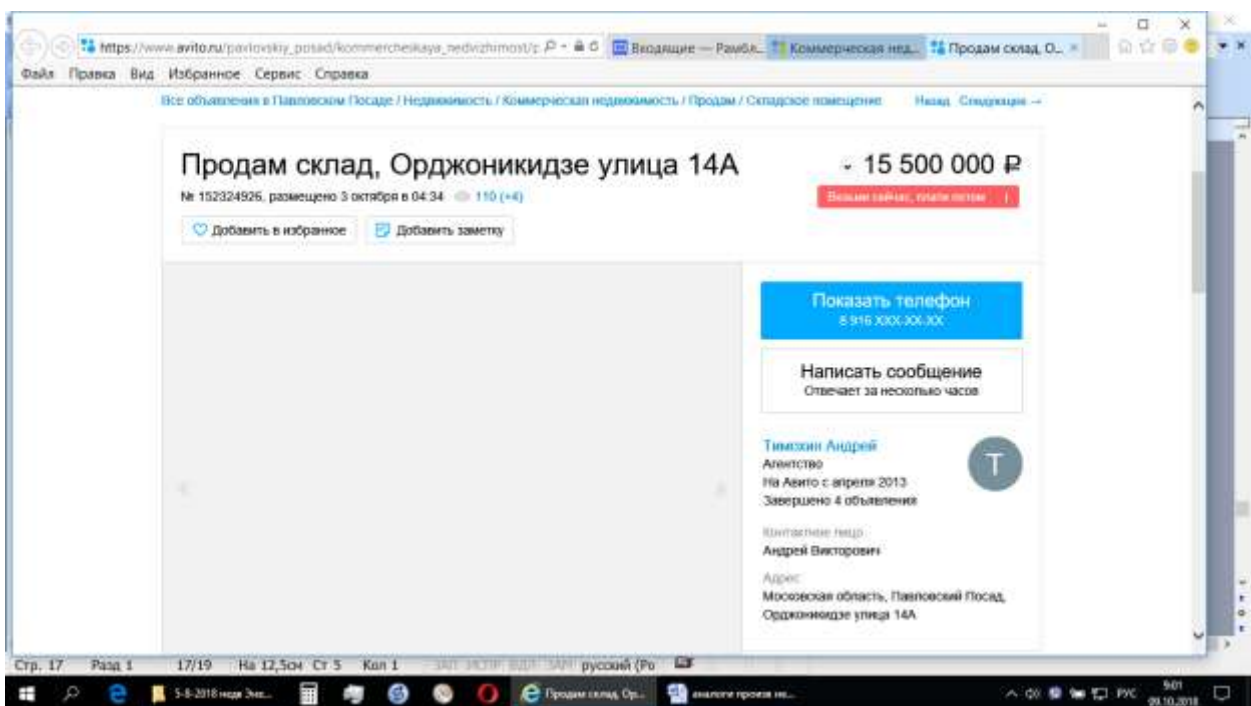


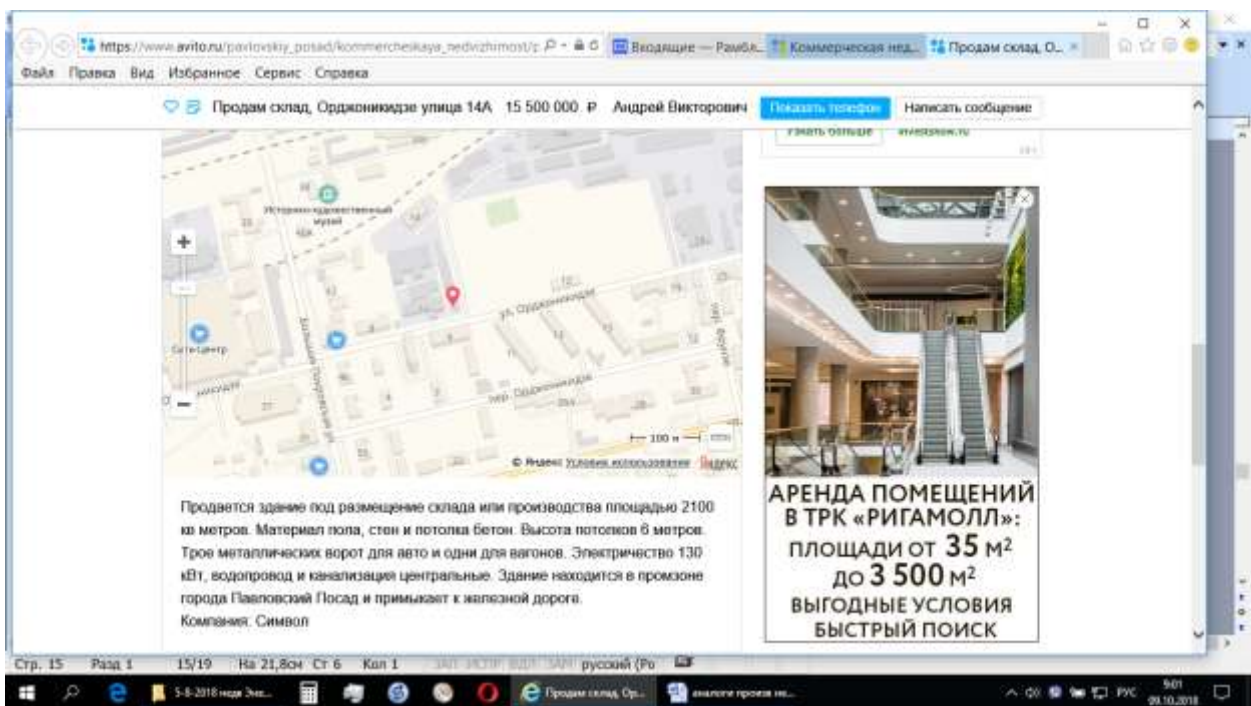
[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/za\\_vse?s\\_trq=3&f=579\\_5958-5961&geo=55.75993485445697%2C38.57689256927732%2C55.80201713734087%2C38.74786730072264%2C13%2Cf](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse?s_trq=3&f=579_5958-5961&geo=55.75993485445697%2C38.57689256927732%2C55.80201713734087%2C38.74786730072264%2C13%2Cf)



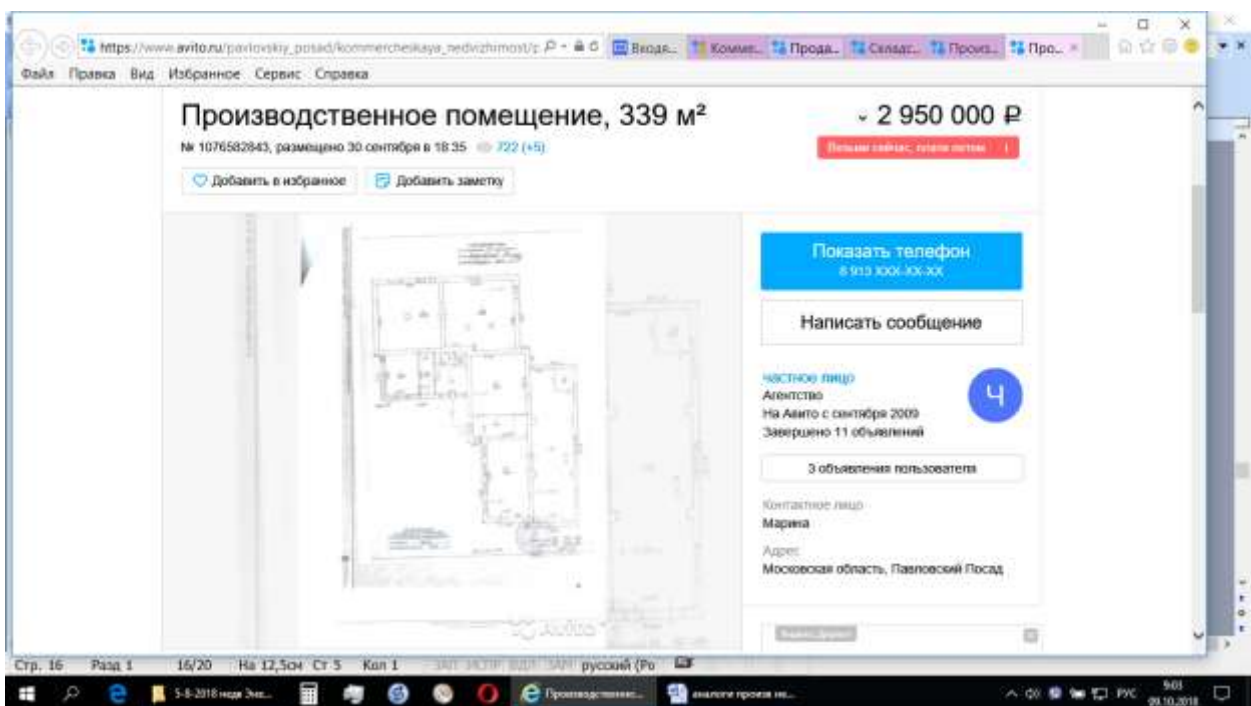


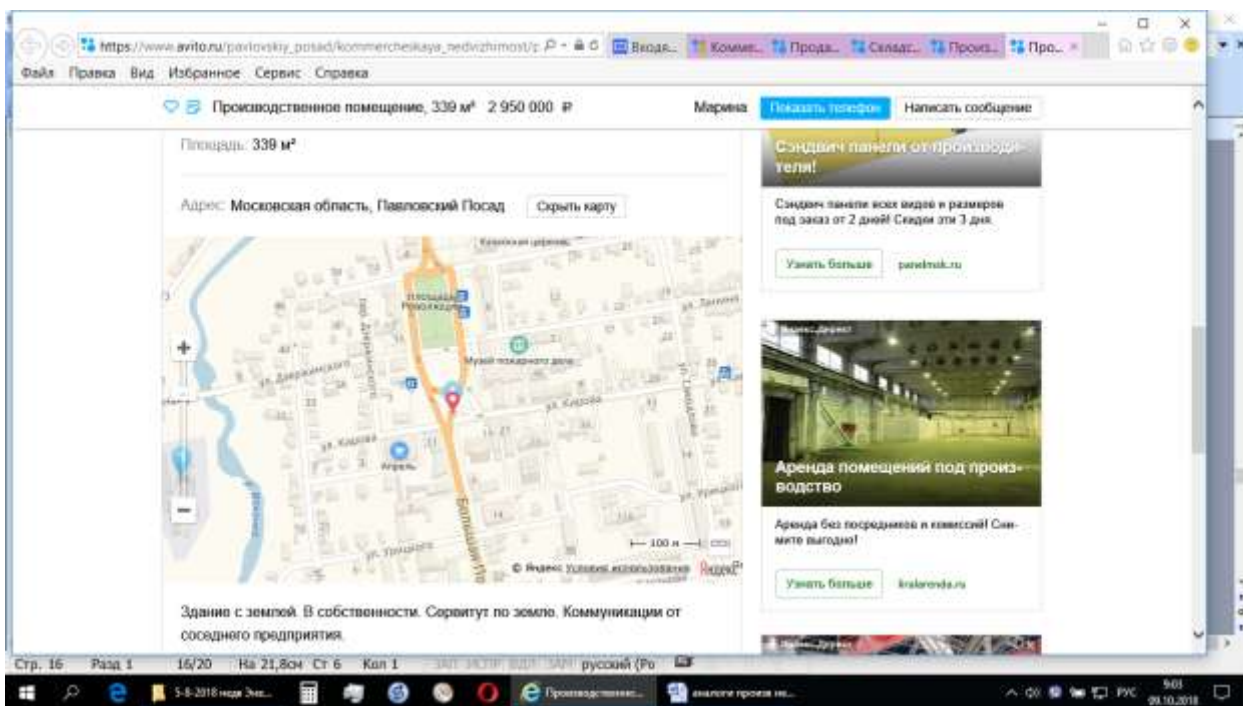
[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1500\\_m\\_1291384714](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_1291384714)





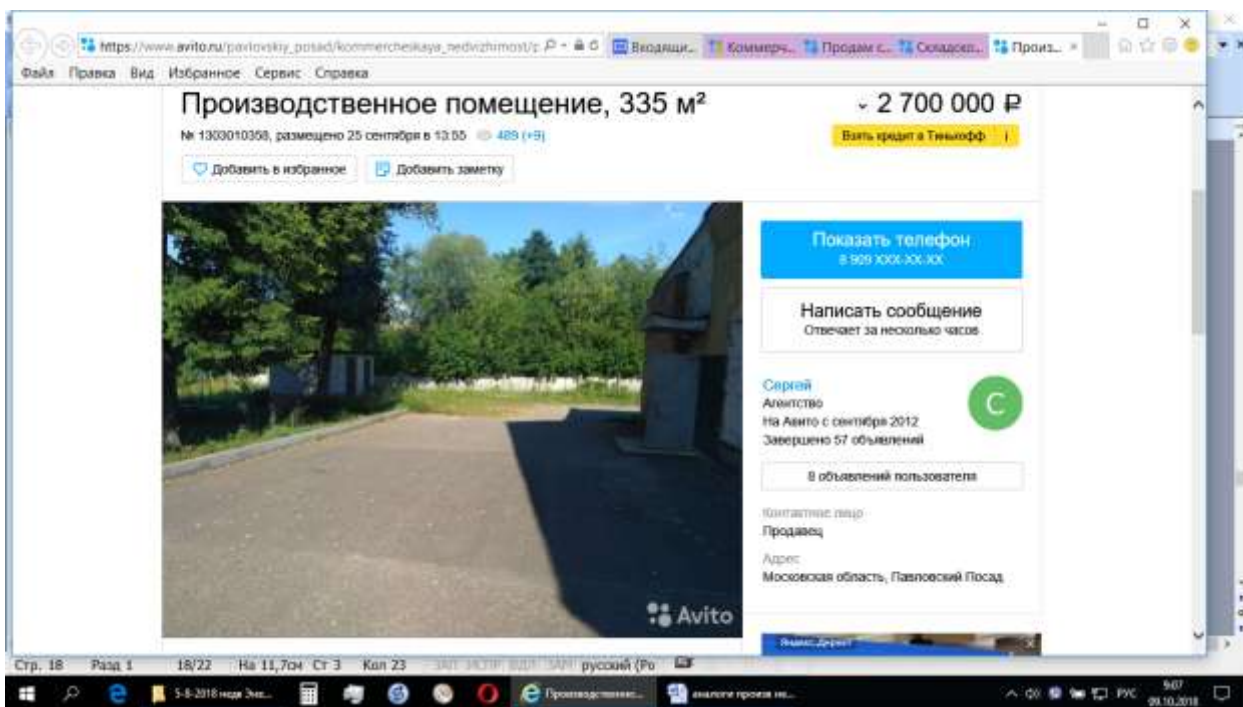
[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_sklad\\_ordzhonikidze\\_ulitsa\\_14a\\_152324926](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_ordzhonikidze_ulitsa_14a_152324926)



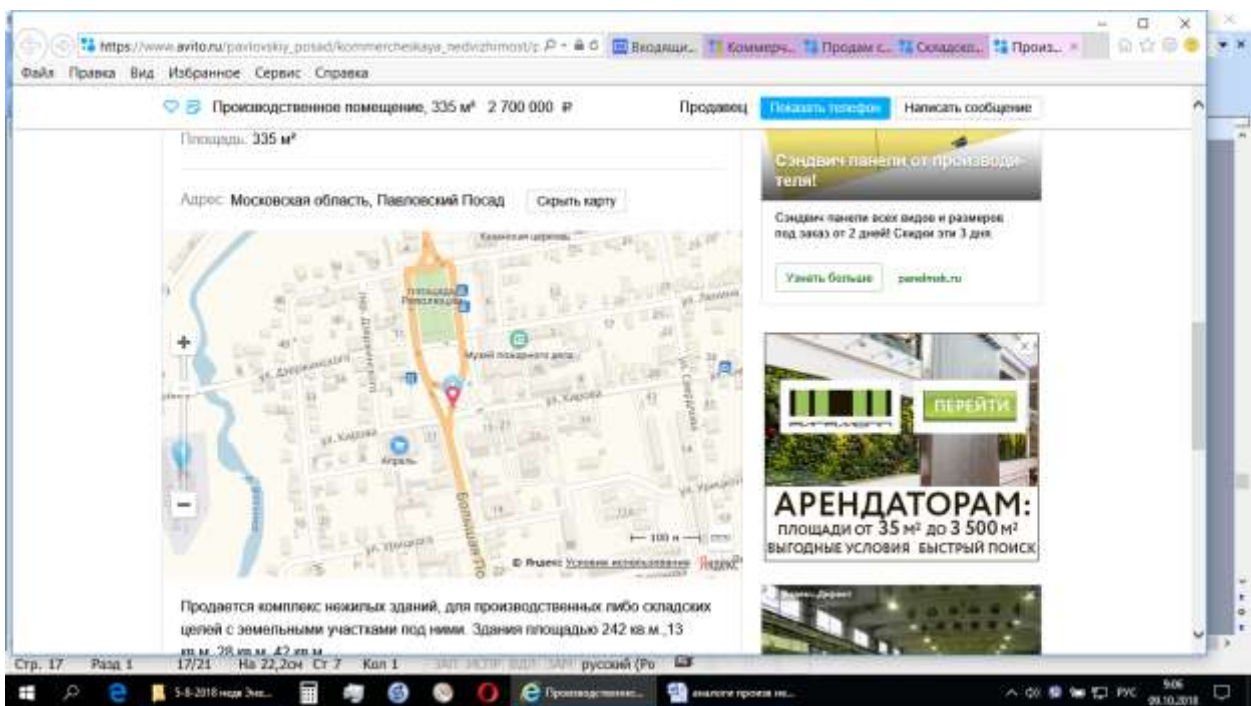


[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_339\\_m\\_1076582843](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_339_m_1076582843)

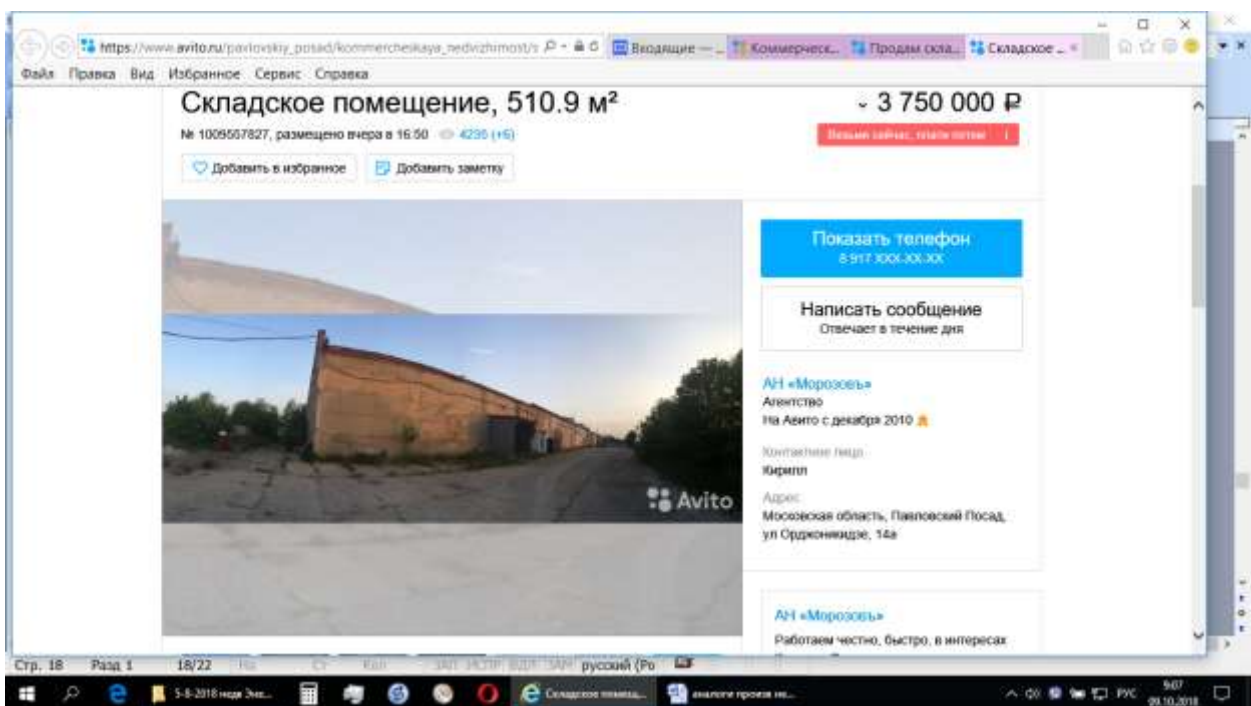
ул Сенная 26

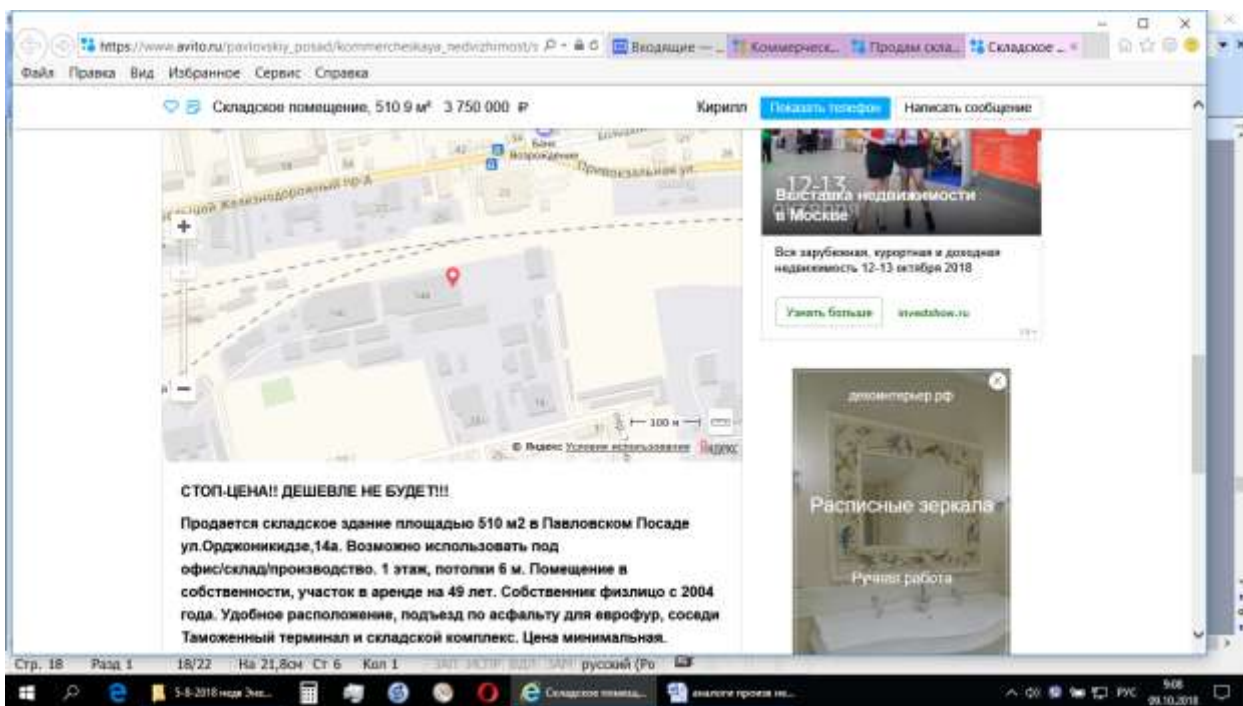




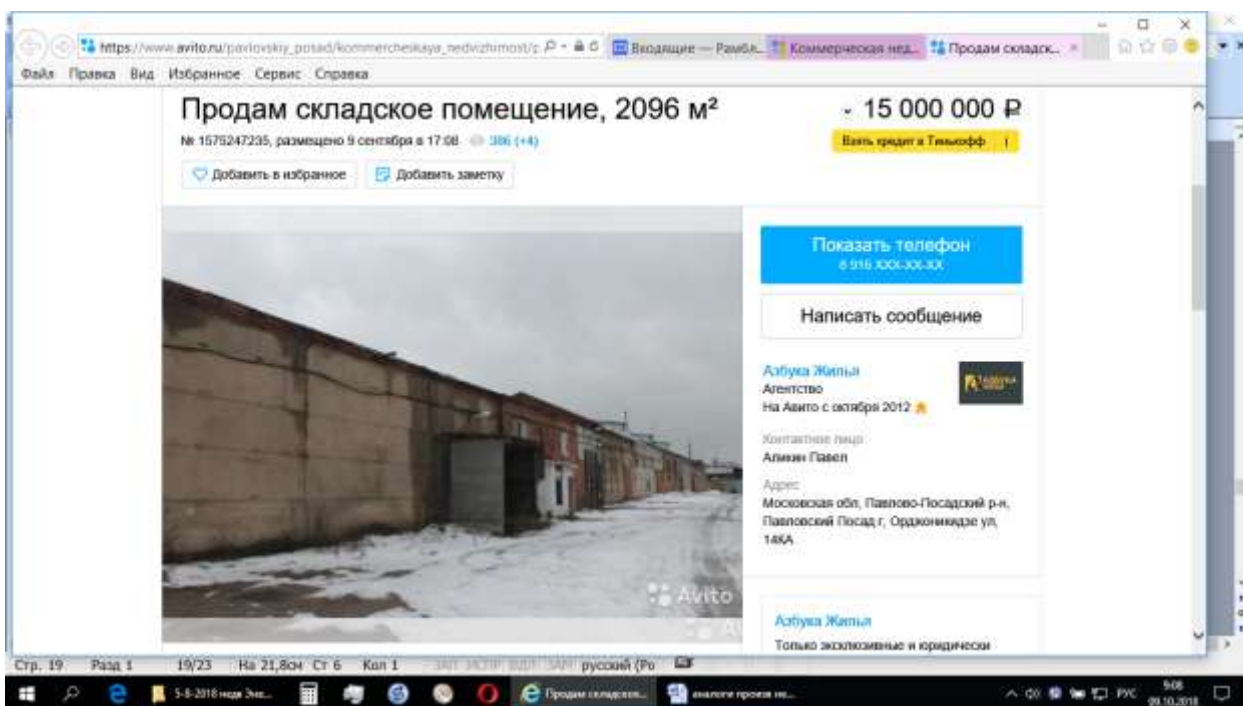


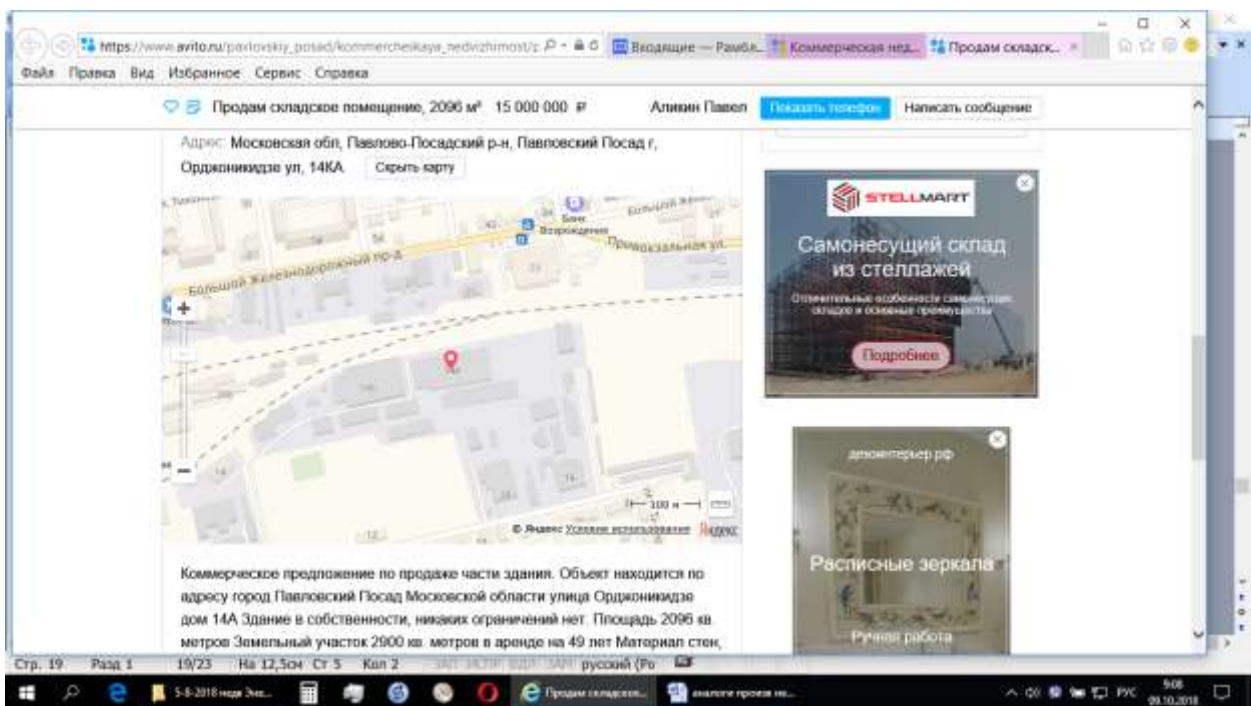
[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeshchenie\\_335\\_m\\_1303010358](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_335_m_1303010358)



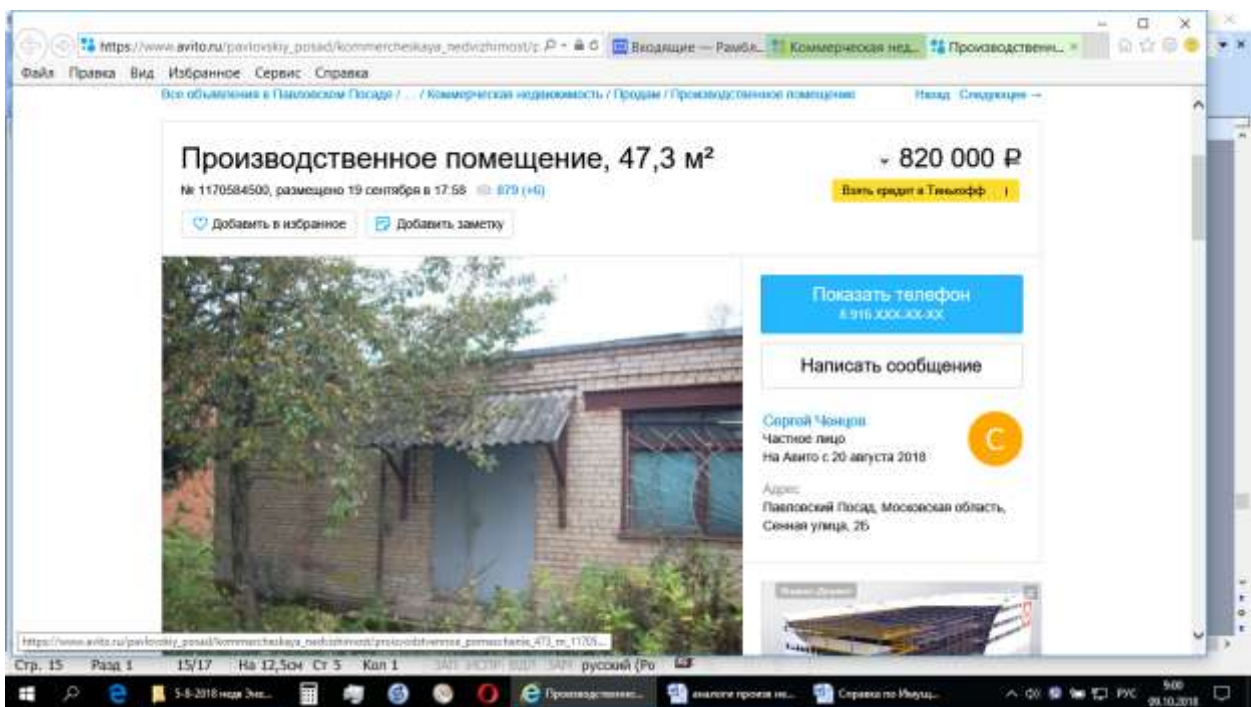


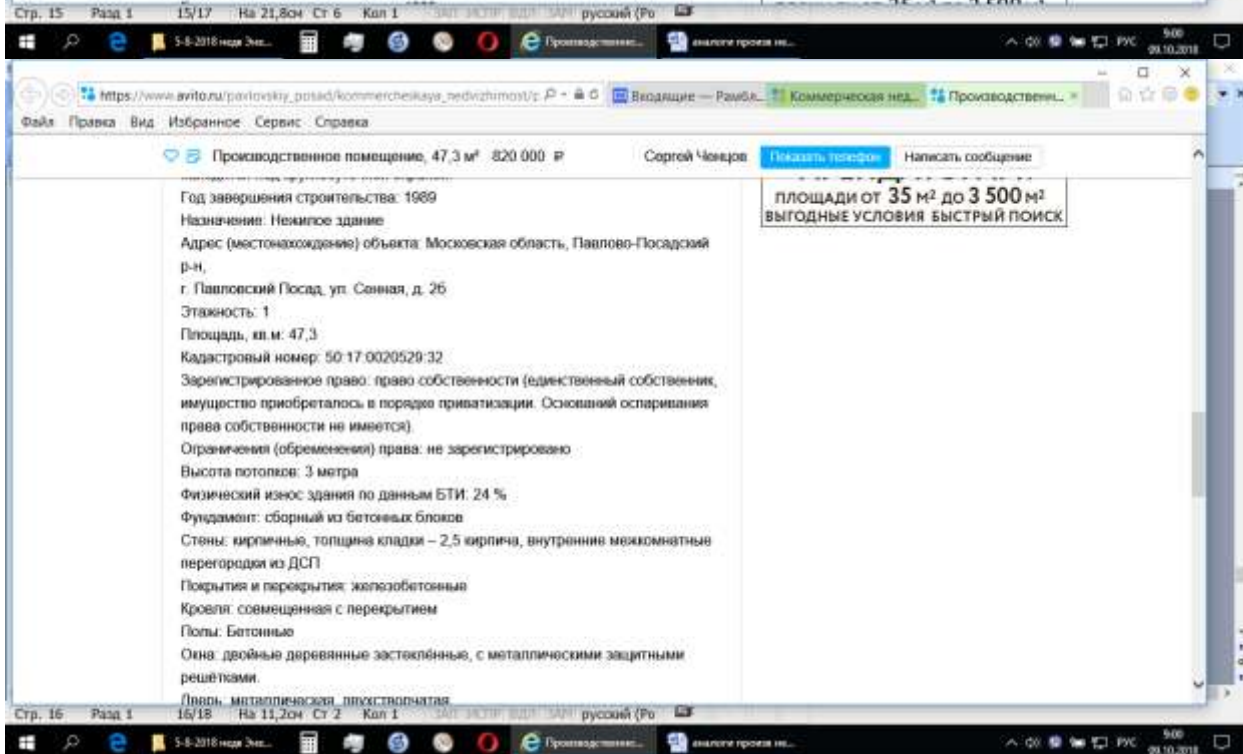
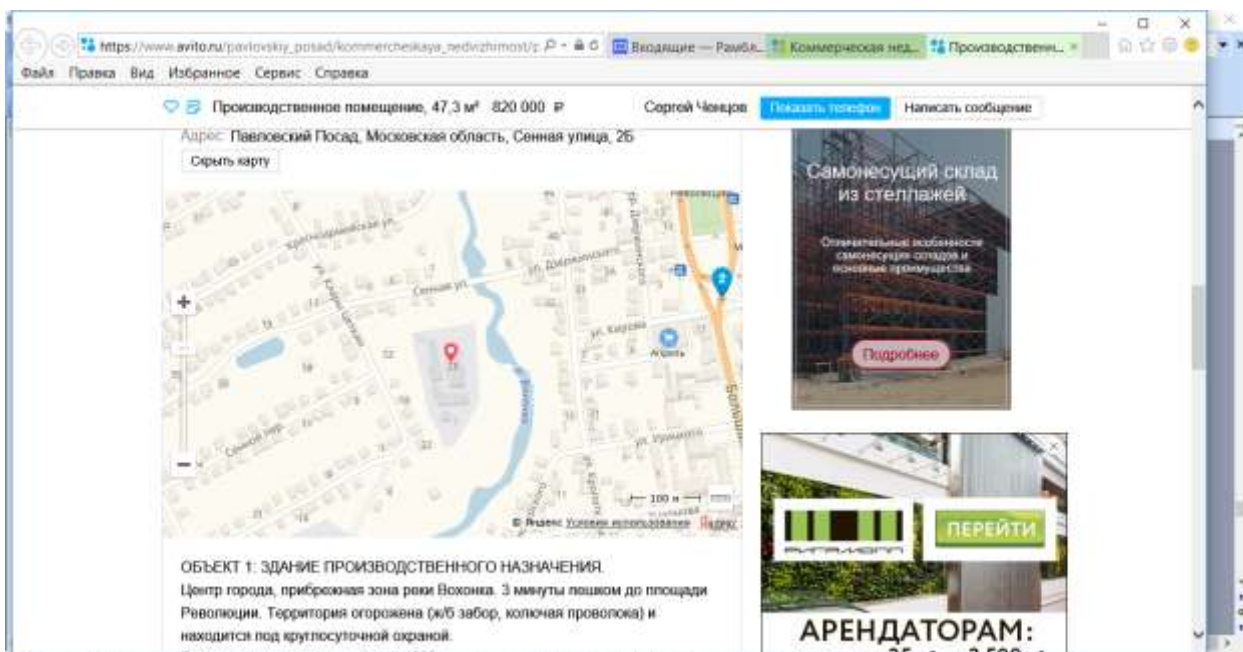
[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_510.9\\_m\\_1009557827](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_510.9_m_1009557827)

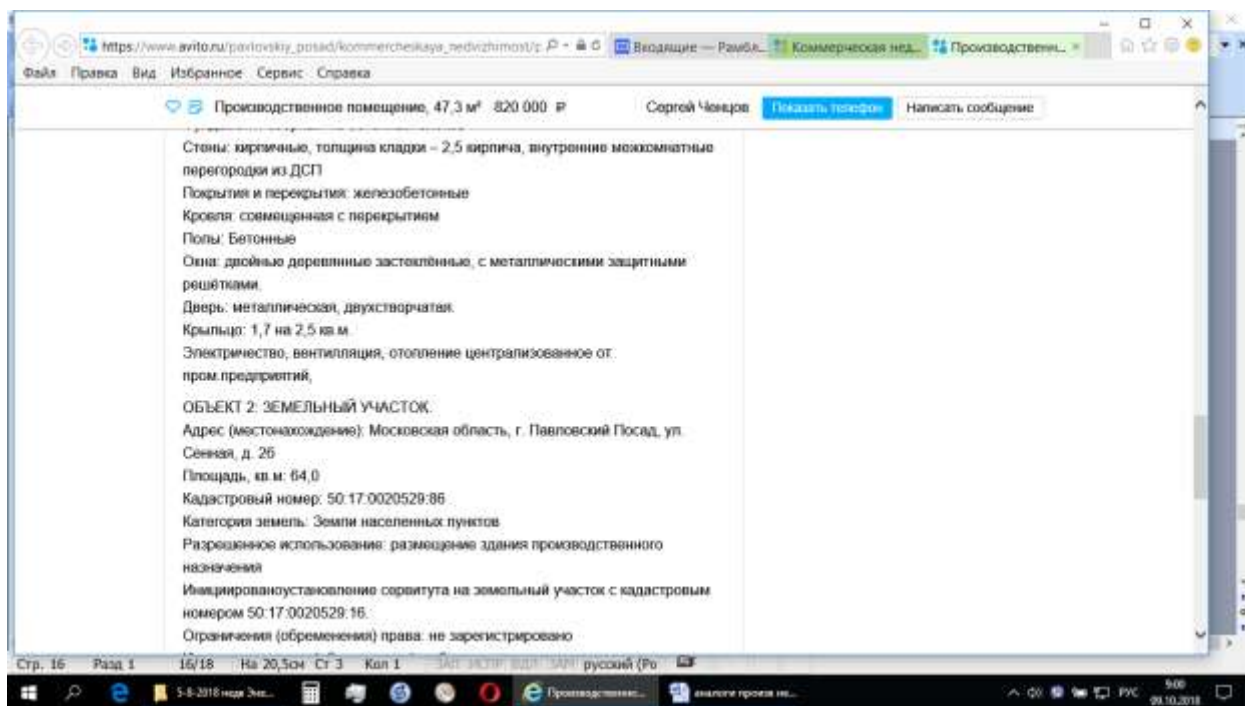




[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_skladskoe\\_pomeshchenie\\_2096\\_m\\_1575247235](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_2096_m_1575247235)







[https://www.avito.ru/pavlovskiy\\_posad/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_473\\_m\\_1170584500](https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_473_m_1170584500)

Разброс цен предложения на базы в расчете на 1 кв.м. площади строений колеблется от 10000 до 20000 рублей за 1 кв.м. с учетом земельных прав. Разброс цен обоснован разницей в земельных правах, местом расположения баз, состоянием. Земельные участки промназначения торгуются от 1 до 4 тыс. рублей за 1 кв.м. Разброс цен обусловлен местом расположения участка, его площадью (наиболее дешевые в расчете на 1 кв.м. участки-самые большие по площади).

Оценщик считает объем приведенной аналитической информации достаточным для проведения оценочных работ и расчета всех, необходимых в процессе оценки, показателей и значений. В тексте отчета, при применении различных подходов к оценке и процедуры согласования полученных результатов также проводится анализ ценообразующих факторов и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с п.11 ФСО №7, объем исследований рынка определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

## Процесс оценки

### Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Инспекция объектов оценки;
2. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
3. Беседы с Заказчиком;
4. Анализ рынка недвижимости.
5. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов.
6. Составление настоящего Отчета.

### Инспекция имущества

Инспекция включала беседы с Заказчиком, анализ предоставленной Заказчиком информации и фото объектов оценки. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, определение наиболее эффективного использования и т.д.

### Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости любой собственности.

Наиболее эффективное использование – физически, юридически осуществимое, финансово целесообразное, вероятное использование, приводящее к максимальной стоимости.

Данный анализ включает следующие этапы:

1. Анализ текущего использования объекта:

$$V_1 = V_{\text{тек}}$$

где:  $V_1$  – расчетная стоимость;

$V_{\text{тек}}$  – стоимость объекта в текущем использовании.

2. Анализ альтернативного использования с учетом реконструкции:

$$V_2 = V_{\text{рек}} - E_{\text{рек}}$$

где:  $V_{\text{рек}}$  – стоимость объекта после реконструкции;

$E_{\text{рек}}$  – дисконтированные затраты на реконструкцию.

3. Анализ альтернативного использования с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых

$$V_3 = V_{\text{нс}} - E_{\text{снос}} - E_{\text{нс}}$$

где:  $V_{\text{нс}}$  – стоимость нового объекта;

$E_{\text{снос}}$  – дисконтированные затраты на снос существующих улучшений;

$E_{\text{нс}}$  – дисконтированные затраты на новое строительство.

4. Выбор наиболее эффективного использования.

$$V_{\text{нэи}} = \max\{V_1; V_2; V_3\}$$

Максимальная стоимость объекта достигается за счет формирования предельной продуктивности (максимизации вклада) по каждому фактору путем оптимизации соответствующих технико-экономических характеристик объекта на основе принципов оценки и в соответствии с окружающей экономической средой с учетом физических, юридических и финансовых ограничений.

### Анализ (НЭИ) участка как незастроенного:

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей

собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

В соответствии с п.16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Оценивается право собственности на участок промышленного назначения. На участке расположена производственная база. Объекты капитального строительства в удовлетворительном состоянии. Участок расположен на удалении от центральной части города, в промзоне. Какое-либо иное его использование, кроме текущего- нецелесообразно.

### **Анализ (НЭИ) участков с имеющейся застройкой:**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть строения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектами оценки являются здания производственных баз, включающие в себя производственные, вспомогательные площади. Каких –либо инвестиционно - привлекательных вариантов их использования, кроме существующего, оценщиком не выявлено.

Наиболее эффективным использованием (НЭИ) объекта оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование – выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих, законодательно разрешенных, вариантов использования;
- финансовая целесообразность – выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность – выбор наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

Анализ эффективного использования приведен в таблице

№ п/п	Параметр	Описание характеристики
1	Физическая возможность	Как следует из характеристик объектов оценки, а также текущего технического состояния наилучшим, с точки зрения физической возможности использования, является использование объектов оценки по их целевому назначению - в качестве объектов производственной базы
2	Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объектов оценки полностью соответствует их законодательно разрешенному использованию.
3	Финансовая целесообразность	Предполагаемое использование объектов оценки должно обеспечить доход, превышающий затраты на их содержание.
4	Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объекты оценки обеспечивают максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования

Профессор Коростелов С.П. в своей статье «Определение НЭИ при оценке недвижимости» <http://www.top-ocenka.com/ocenka-mn13.html> предлагает использовать при определении НЭИ рейтинговую (экспертную) таблицу.

С целью отображения проведенного анализа оценщик использовал рейтинговую (экспертную) оценку различных видов использования исходя из наиболее значимых на рынке факторов рассматриваемых при определении вида использования помещения. При оценке были использованы следующие значения:

«+» - положительный результат (благоприятное влияние).

«-» - отрицательный результат (неблагоприятное влияние).

Сводные данные приведены ниже в таблице.

Проверка соответствия возможных вариантов использования объекта оценки критериям наилучшего и наиболее эффективного использования.

Критерии	Виды деятельности	
	Текущее использование - промбаза	Объекты торговли
Потенциал местоположения	+	-
Рыночный спрос	-	-
Законодательная разрешенность	+	+/-
Физическая осуществимость	+	+
Финансовая осуществимость	+	+/-
Максимальная эффективность	+	-
Количество соответствий:	5 (количество соответствий – наибольшее)	2

По этой причине, НЭИ объектов оценки определяется как текущее- в качестве объектов производственно-складского и административно-бытового назначения производственной базы.



## Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

### ***Затратный подход***

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

### ***Сравнительный подход***

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

### ***Доходный подход***

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

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

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за

данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке объектов недвижимости традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

#### **Метод прямой капитализации**

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

#### **Метод дисконтированных денежных потоков**

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

### **Выбор подходов к оценке**

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы для оценки объектов:

- метод сравнения продаж при оценке сравнительным подходом
- в рамках затратного подхода при оценке улучшений для земельного участка в Павловском Посаде применялся метод укрупненных обобщенных показателей (метод сравнительной единицы).

#### **Обоснование отказа от применения подходов**

Оценщик отказывается от применения затратного подхода при оценке зданий, поскольку сведений об их строительных объемах, технической документации на здания оценщику не представлено.

Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется, поскольку оцениваемая недвижимость в большинстве своем отключена от коммуникаций, часть объектов располагается в населенных пунктах с неразвитым рынком аренды производственной недвижимости. Как следует из описания объектов, представленного заказчиком, поиск арендаторов на объекты оценки не приводит к результатам уже довольно длительное время из-за всякого отсутствия спроса. Сведения о текущих условиях договоров аренды не доступны. В таких условиях, достоверно спрогнозировать процент недозагрузки помещения, сроки экспозиции для сдачи в аренду объекта, расположенного в промзоне не представляется возможным. Огромное количество допущений, связанных с необходимостью предварительных капитальных вложений в объекты и с неразвитостью рынка аренды производственных площадей, делает нецелесообразным применение доходного подхода в рамках настоящей оценки, поскольку его результаты могут исказить итоговое достоверное значение, полученное при расчете стоимости объектов иными подходами. По этим причинам оценщик отказывается от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки. Затратный подход при оценке зданий не применяется в связи с отсутствием в распоряжении оценщика технической документации на объекты капитального строительства, включающие сведения о строительных объемах объектов.

#### **СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.**

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

## Сравнительный подход

### Расчет стоимости прав на земельные участки

#### выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади здания или сооружения, цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м<sup>2</sup> здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м<sup>3</sup> здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. В подавляющем большинстве случаев, недвижимость представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставяемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а при оценке движимого имущества на цену за единицу такого имущества. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка и отказывается от применения других единиц сравнения.

### Подбор аналогов

Для расчетов отбираются аналоги незастроенных земельных участков промышленного назначения.

В разделе анализа рынка были описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В расчетах для каждого объекта оценки используется по 3 отобранных аналога земельных участков схожей площади, расположенных или неподалеку от объекта оценки, или в населенных пунктах со схожими характеристиками местоположения. Скриншоты страниц с предложениями о продаже аналогов приведены в разделе анализа рынка.

Все участки относятся к землям поселений, промназначения.

Отобраны наиболее соответствующие указанным критериям аналоги, остальные не используются

Сведения об отобранных аналогах приведены в таблицах ниже

#### Павловский Посад

Адрес, объекта	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена продажи, руб	Цена за 1 кв.м площади, руб.	Ссылка
Участок	3750	8000000	2133	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_p">https://www.avito.ru/pavlovskiy_p</a>

Адрес, объекта	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена продажи, руб	Цена за 1 кв.м площади, руб.	Ссылка
промназначения Павловский Посад, Б.Железнодорожный проезд				<a href="http://osad/zemelnye_uchastki/uchastok_37.5_sot._promnaznacheniya_8508_73053">osad/zemelnye_uchastki/uchastok_37.5_sot._promnaznacheniya_8508_73053</a>
Участок промназначения Павловский Посад, Совхозная	1900	3500000	1842	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_p_osad/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_57656_9462">https://www.avito.ru/pavlovskiy_p_osad/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_57656_9462</a>
Участок промназначения Павловский Посад, ш. Мицшутинское, 72	10000	10900000	900	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_p_osad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1184_629123">https://www.avito.ru/pavlovskiy_p_osad/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1184_629123</a>

Предложения по продаже объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в сентябре-октябре 2018 года, и на момент оценки цены предложения действительны, поправка на состояние рынка не требуется. Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Поправка на торг для земли производится на основании аналитического материала Русской службы оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки) «Скидки на торг.Реалии кризиса)

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

[http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf)

для земельных участков 13%

### ***Дополнительные корректировки***

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;

### ***Корректировка на объем передаваемых прав***

Все объекты находятся в собственности, все участки промназначения корректировки не требуется

### ***Корректировка на финансовые условия***

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

### **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

### **Корректировка на дату продажи (дату предложения)**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась, объекты выставлены на продажу в пределах типичного для них срока экспозиции.

### **Корректировка на местоположение**

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на площадь для земельных участков**

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

Данная тенденция характерна для всей России, в том числе и для оцениваемых земельных участков.

Поправка на площадь вносилась по справочнику оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. том3- Земельные участки с.176.

Каких либо дополнительных факторов, влияющих на стоимость оцениваемых земельных участков и отобранных аналогов оценщиком при анализе ценовых предложений выставленных на продажу участков (*произведен в разделе анализа рынка*) не выявлено.

Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка составит:

наименование	адрес	Площадь, кв.м.	Расчет стоимость за 1 кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	14360	$0,95 \cdot (2133 + 1842 + 900) / 3 \cdot (1 - 13\%)$	19285480 (без учета улучшений в виде газопровода)

## **Расчет затрат на замещение улучшений для участка В Павловском Посаде**

Полные затраты на замещение для газопровода низкого давления рассчитаны с использованием сборника укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружения УПВС <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php>.

Газопровод низкого давления из стальных труб (наиболее близкий аналог сборник 26 таблица 208) удельная стоимость строительства 6620 рублей за 1 км.

расчет стоимости замещения приведен в и таблице ниже.

№	Наименование объекта	Длина, км	№ сборника/таблицы	Стоимость стр-ва 1 км, руб	Общая стоимость замещения по сборнику в 1970 г., руб
1	Газопровод низкого давления	0,0924	Сб 26/208	6620	612

При определении затрат на замещение какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по сборнику, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 куб. м здания по сборнику. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к затратам на замещение.

Согласно «Общей части к сборникам укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970 г., УПВС зданий и сооружений сгруппированы по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях, и содержат затраты на замещение 1 куб. м строительного объема зданий, 1 км трубопровода, 1 км дороги и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 куб. м здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к затратам на замещение

Поправка на группу капитальности вводится в соответствии с «Общей частью к сборникам укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970 г., п. 4, в случае отличия группы капитальности оцениваемого объекта от принятого аналога.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости рассчитаны с учетом конструктивных, инженерно-геологических и климатологических требований соответствующих II климатическому району. Определение восстановительной стоимости зданий, расположенных в местностях, отнесенных к I, III и IV климатическим районам, производится со следующими поправочными коэффициентами:

для I климатического района	1,14
для III климатического района	0,92
для IV климатического района	0,90

Московская область относится к 1 территориальному поясу 2 климатический район.

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=000105.htm>

Для перехода в текущие цены использованы:

1969г- 1.01.1984 г. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 года N 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек

индекс 1,18

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления  
Московская область 1,0

<http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293849/4293849778.htm>

01.01.84 г. – июль 2011 г. Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве Письмо от 14 июля 2011 г. № КЦ/П2011-07ти «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам РФ на июль 2011 года» Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным

ценам 1984 и 2000 гг. на июль 2011 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации Московская область 139,08

<http://www.ocenchik.ru/docs/1004.html>

Индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ по видам строительства на III квартал 2011 года

Московская область прочие объекты индекс к ФЕР-2001 6,22

<http://www.ocenchik.ru/docs/945.html>

Индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ по видам строительства на 3 квартал 2018 года

Индекс к ФЕР -2001 для Московской области прочие объекты 8,01

<http://www.e-smeta.ru/index/1122-pismo-minstroy-smr-fer-ter-3kv2018-40178.html>

расчет индекса 3 квартал 2018 к третьему кварталу 2011  $8,01/6,22 = 1,29$

Коэффициент перехода цен на дату оценки:  $1,18 \times 1,0 \times 139,08 \times 1,29 = 211,7$

### Расчет прибыли предпринимателя

Расчет поправки на величину прибыли инвестора (предпринимателя) проведен с использованием методики, предложенной в справочнике оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород 2017. с.93-95. Там же приведены данные о среднегодовых значениях прибыли предпринимателя (оно равно 15,3%).

Сроки строительства определены по СНиП 1.04.03-85 НОРМЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Нормы продолжительности строительства для оцениваемого объекта 4 месяца

<http://normativa.ru/content/view/509/2/1/21>

расчет производится по формуле

$$ПП = ((1+N)^C - 1) * 100\%$$

Где

ПП-прибыль предпринимателя

N годовая норма прибыли

C- срок строительства

### Расчет предпринимательской прибыли приведен в таблице ниже

№	Наименование объекта	число лет строительства	годовая норма отдачи на вложенный капитал	прибыль предпринимателя
1	Газопровод низкого давления	0,3	0,153	4,4%

### Расчет стоимости нового строительства газопровода приведен в таблице ниже

№п/п	наименование	Общая стоимость замещения по сборнику в 1970 г., руб	Коэффициент прибыли предпринимателя	Коэффициент перехода в текущие цены	Стоимость нового строительства, без НДС, руб.
1	Газопровод низкого давления	612	1,044	211,7	135261

Износ объектов оценки определен в разделе их описания и составляет 40%

### Результат расчетов рыночной стоимости газопровода затратным подходом

№п/п	наименование	Стоимость нового строительства без НДС, руб	Совокупный износ, %	Стоимость объекта, определенная затратным подходом, без НДС, руб
1	Газопровод низкого давления	135261	40%	81157

**Итого, рыночная стоимость участка в Павловском Посаде составит 19285480+81157= 19366637 рублей**



## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### Расчет стоимости объектов капитального строительства сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в *последовательном выполнении следующих действий*:

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

В оценочной практике принято выделять следующие основные *элементы* сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются *корректировки* для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

#### **выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки**

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

- 2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения
- 2.2. Цена за единицу объема строения
- 2.3. Цена за квартиру или комнату
- 2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади здания или сооружения, цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м<sup>2</sup> здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1 м<sup>3</sup> здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. В подавляющем большинстве случаев, недвижимость представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставляемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а при оценке движимого имущества на цену за единицу такого имущества. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объектов капитального строительства и отказывается от применения других единиц сравнения.

### **Подбор аналогов**

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов аналогов. В разделе анализа рынка были определены ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов в данном сегменте рынка. Там же были описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. В расчетах используются 3 отобранных аналога производственных объектов для расчета удельной стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости

Предложения по продаже объектов аналогов опубликованы в период предшествующий дате оценки не более чем месяц, на момент оценки цены предложения действительны. Предпочтение было отдано аналогам, расположенным рядом с объектами оценки или в населенных пунктах, схожих по социально-экономическому положению с населенными пунктами, в которых расположены объекты оценки.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Скриншоты страниц, ссылки на отобранные аналоги, их описание приведены в разделе анализа рынка.

В таблице ниже приведены данные об отобранных аналогах и произведен расчет удельной стоимости за 1 кв.м. площади объектов оценки

Оценщик является членом «Саморегулируемой организации «Экспертный совет»

**В таблице ниже приведен расчет рыночной удельной стоимости 1 кв.м. производственно-складской недвижимости для объектов в Павловском Посаде**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Населенный пункт	Павловский Посад	Павловский Посад	Павловский Посад	Павловский Посад
Местоположение	ул.К.Маркса	ул.Орджоникидзе	ул.Сенная, 2б	ул.Орджоникидзе
Функциональное назначение	производственная база	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складская база
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	отдельно-стоящие здания	отдельно-стоящие здания	отдельно-стоящие здания	отдельно-стоящие здания
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	1914,00	2100,00	339,00	2090,00
Материал стен	кирпич	плиты	кирпич	плиты
Год постройки (реконструкции)	конец 20 века	конец 20 века	конец 20 века	конец 20 века
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	коммуникации подведены	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата объявления (обновления объявления)		сентябрь	сентябрь	сентябрь
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_o_rdzhonikidze_ulitsa_14a_152324926">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_o_rdzhonikidze_ulitsa_14a_152324926</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_339_m_1076582843">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_339_m_1076582843</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2096_m_1575247235">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2096_m_1575247235</a>
Земельный участок площадь	14360	не установлена	не установлена	2900 долгосрочная аренда

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	15500000	2950000	15000000
Поправка на земельные права	-	-4030000	-767000	-3505230
скорректированная стоимость (руб)	-	11470000	2183000	11494770
Цена за 1 кв метр без стоимости земельных прав	-	5462	6440	5500
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	5462	6440	5500
Назначение объекта	производственная база	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складская база
Корректировка,	-	0,000	0,000	0,000
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	5462	6440	5500
Тип объекта	отдельно-стоящие здания	отдельно-стоящие здания	отдельно-стоящие здания	отдельно-стоящие здания
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	5462	6440	5500
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,10	-0,10	-0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	4916	5796	4950
Дата продажи/Дата выставления на торги		сентябрь	сентябрь	сентябрь
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	4916	5796	4950
Местоположение	Павловский Посад	Павловский Посад	Павловский Посад	Павловский Посад
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	4916,00	5796,00	4950,00
Материал стен	кирпич	плиты	кирпич	кирпич
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	4916,00	5796,00	4950,00
Общая площадь помещения, кв. м	1914,00	2100,00	339,00	2090,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,91	5,65	0,92
Корректировка,	-	0,00	-0,07	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	4916	5390	4950
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		4916	5390	4950
Валовая коррекция		0,36	0,43	0,33
Степень схожести		0,64	0,57	0,67
Вес аналога		0,3404	0,3032	0,3564
Стоимость 1 кв.м. (руб)	5072			
рыночная стоимость ОКС , руб. с НДС	9707808			
<b>Стоимость ОКС без НДС</b>	<b>8226956</b>			
<b>Стоимость земельного участка (руб)</b>	<b>19285480</b>			
<b>Общая стоимость объекта недвижимости без НДС (руб)</b>	<b>27512436</b>			

### **Обоснование корректировок**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

### **Корректировка на объем передаваемых прав**

Объекты капитального строительства находятся у заказчика на праве собственности, однако в процедуре банкротства отчуждаются свободными от прав третьих лиц. Никаких ограничений по этому фактору не выявлено, корректировка не требуется. Для исключения разницы в объеме передаваемых прав на земельные участки под объектами оценки, оценщик принял решение оценить в сравнительном подходе объекты капитального строительства без учета прав на земельные участки. Это позволит, кроме всего прочего, не делать допущения о приходящуюся на каждый из объектов долю в праве на земельный участок. С этой целью, цена предложения аналогов скорректирована на стоимость земельной составляющей. При этом делается допущение о равной удельной стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектом оценки и под объектами аналогами. (*удельная стоимость участков определена при расчете стоимости прав на земельные участки*). Там, где отсутствует информация о размере земельного участка под аналогом поправка определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2017. с.223. Земельная составляющая в стоимости единого объекта недвижимости для универсальных объектов составляет 0,26. Корректировка на объем передаваемых прав при передаче права долгосрочной аренды у аналогов, вносилась по научной работе под редакцией к.т.н. Яскевич Е.Е. Яскевич А.Е. ООО «НЦПО» «ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Соотношения стоимостей прав аренды на 49 лет (ПА49) и прав собственности (РС) на земельные участки по данным работы по городам РФ составляет:

□□Производственное назначение: 0,796 – 0,995;

□□Складское: 0,828 – 0,981.

Среднее значение -10%

<http://cpcpa.ru/Publications/032/rrem.pdf>

### **Корректировка на назначение объекта**

Поправка на назначение частей производственно-складского комплекса может вноситься по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017. с.247. Среднее значение отношения удельной цены административно-офисной части комплекса к удельной цене производственно-складской части корпуса составляет 1.51. Для аналогов, в которых имеются и производственные и административно-бытовые площади, при определении стоимости объектов применяется 50% от значения указанной поправки- 25,5% .

### **Корректировка на тип объекта**

Поправка на тип объекта может быть определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017. с.167 Поправочный коэффициент для аналогов, являющихся отдельно-стоящими зданиями принимаемый в расчетах 0,9, если объект оценки встроенное помещение.

### **Корректировка на финансовые условия**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» всех сделок одинаковы - это наличный или безналичный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Поправка на торг определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017. с.261. Скидка на торг для универсальных производственно-складских объектов лежит в диапазоне 7,5-17,2%. В расчетах принимается среднее значение 10%

#### **Корректировка на дату продажи (дату предложения)**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на местоположение**

Объект оценки и объекты-аналоги имеют, в целом, схожие характеристики локального местоположения. Отбор аналогов производился с учетом месторасположения объектов в населенных пунктах, расположенных рядом с объектом или схожих по социально-экономическим характеристикам с населенным пунктом, в которых расположены объекты оценки.

#### **Корректировка на материал стен объекта**

Поправка на тип объекта может быть определена по справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017. с.190 Отношение удельной цены объекта из профлиста или сэндвич панелей к объектам из бетона или штучных материалов принимается в рамках табличного интервала 0,89.

#### **Корректировка на площадь**

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

**.Коэффициент корректировки на площадь**

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

#### **Корректировка на техническое состояние**

Корректировка может вводиться по данным справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2017. с.217 Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки к объекту с удовлетворительной отделкой составляет 0,82.

#### **Весовые коэффициенты**

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1 - валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;

Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

• весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

**Результат расчетов рыночной стоимости объектов капитального строительства сравнительным подходом представлен в таблице ниже**

#### **Производственная база в Павловском Посаде**

<b>наименование</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Удельная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб</b>	<b>Удельная стоимость 1 кв.м. без НДС, руб</b>	<b>Рыночная стоимость ОКС без НДС, руб,</b>
Здание производственного назначения, Лит Е	395	5072	4298	1697710
Здание производственного назначения, Лит Ж	206	5072	4298	885388
Здание производственного назначения, Лит З	19,9	5072	4298	85530,2
Здание производственного назначения, Лит Б	655,1	5072	4298	2815620
Нежилое здание	63,7	5072	4298	273782,6
Нежилое здание	336	5072	4298	1444128
Нежилое здание	238,3	5072	4298	1024213

## Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод **Анализа Иерархий**. Метод **Анализа Иерархий** - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

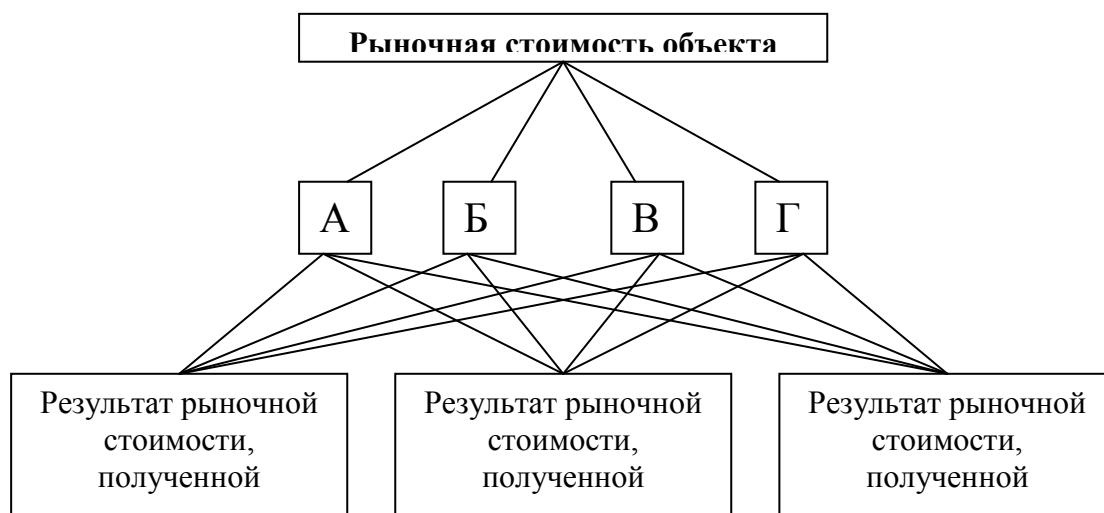
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



При оценке каждого из объектов, использовался один подход, согласование не требуется



## Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 10 октября 2018 года составляет округленно:

**27 595 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот девяносто пять тысяч) рублей без НДС**

**В том числе:**

**Производственная база в Павловском Посаде**

№ п/п	наименование	адрес	Площадь, кв.м.	кадастровый №	Рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.
1	Земельный участок	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	14360	50:17:0020606:15	19365000
2	Здание производственного назначения, Лит Е	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	395	50:17:0020510:64	1700000
3	Здание производственного назначения, Лит Ж	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	206	50:17:0020510:59	885000
4	Здание производственного назначения, Лит З	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	19,9	50:17:0020510:62	85000
5	Здание производственного назначения, Лит Б	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	655,1	50:17:0000000:66209	2815000
6	Нежилое здание	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	63,7	50:17:0020510:67	275000
7	Нежилое здание	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	336	50:17:0020510:60	1445000
8	Нежилое здание	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3	238,3	50:17:0020510:53	1025000
<b>Итого, руб. без НДС</b>					<b>27 595 000</b>

Итоговую стоимость, полученную в рамках настоящего отчета, необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета в соответствии с задачами и целями настоящей оценки.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) стандартами оценки АССОЦИАЦИИ «СРОО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки

Индивидуальный предприниматель,  
оценщик



Синютин Е.Н.

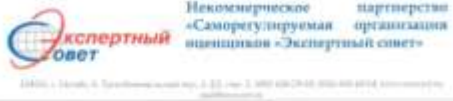
## **ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ**

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7).
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
5. Сборники укрупненных показателей затрат на замещение строительства электронная версия
6. Информация, полученная от Заказчика, данные, полученные в результате осмотра объекта оценки.
7. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
8. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1995.
9. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
10. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
11. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 2008

## **Документы исполнителя**







**Выписка № 02309-1/112**  
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

«28» ноября 2012 г.

На основании выписки из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (информационный № 0011) и в случае подлинности реестра реестровых сведений, опубликованного от 28.11.2012 г.) издана выписка.

**Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

(ИНН) [наименование органа государственной власти]

Имя, Фамилия: **Синюгин Евгений Николаевич**

(ИНН) [наименование]

в качестве члена Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

в соответствии с реестровыми сведениями от «28» ноября 2012 года из реестровых сведений № 0011

Первый вице-президент:  В.Н. Любский



**ПОЛИС (ДОГОВОР) НЕКОММЕРЧЕСКОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЩЕСТВА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБЩЕСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВЫЙ ПОЛИС (ДОГОВОР) ВОЗНИКАЕТ В АКТУ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАННОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ - ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 1042 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЩЕСТВА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБЩЕСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВЫМ ПОЛИСОМ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЩЕСТВА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБЩЕСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОРОМ (СМ.АКТИВЫ 2012 ГОДА СТОД «ИСТ» ОБЩЕСТВЕННОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ» ОТ 28.10.2012 (ДАЛЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ - ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Синюгин Евгений Николаевич	
Объект страхования:	исполнительные работы, связанные с разделом ответственности общества (в частности) за осуществление исполнительных работ по привлечению средств государственного бюджета (за исключением бюджетных ассигнований на проведение выборов и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти, и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти, и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти).	
Страховой случай:	исполнительные работы, связанные с разделом ответственности общества (в частности) за осуществление исполнительных работ по привлечению средств государственного бюджета (за исключением бюджетных ассигнований на проведение выборов и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти, и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти, и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти).	
Выплатная деятельность:	исполнительные работы, связанные с разделом ответственности общества (в частности) за осуществление исполнительных работ по привлечению средств государственного бюджета (за исключением бюджетных ассигнований на проведение выборов и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти, и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти, и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти).	
Страховая премия:	200 000,00 (Дваста тысяч рублей)	
Страховая премия в период и в конце:	400,00 (Сотня рублей (по страховому случаю))	
	Первая страховая премия	Страховая премия в конце страхового периода
Первый взнос:	с 01.01.2012 года по 01.01.2013 года	200 (Дваста) рублей - оплачивается до 01.01.2012 г. (заключительный)
Второй взнос:	с 01.01.2013 года по 01.01.2014 года	200 (Дваста) рублей - оплачивается до 01.01.2013 г. (заключительный)
Третий взнос:	с 01.01.2014 года по 01.01.2015 года	200 (Дваста) рублей - оплачивается до 01.01.2014 г. (заключительный)
Срок действия Полиса:	с 01.01.2012 года по 01.01.2015 года	

Настоящий Полис вступает в силу с 01 января 2012 года при условии поступления первой суммы страховой премии на расчетный счет Страхователя в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае уплаты первой суммы страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, но не уплаты ее остальной части, а также выплаты по нему не производится.

При прекращении страхового полиса (заключении страхового полиса) первая сумма страховой премии и остальной ее части должны поступить в распоряжение Страхователя и истребования Страхователя в части выплата страховой выплаты по страховому случаю, произошедшему в заключительный период страхового периода, производится с 01 января 01 января 01 января, сгоревший за день окончания исполнения первого страхового периода.

Выплатная деятельность: исполнителем работ по привлечению средств государственного бюджета (за исключением бюджетных ассигнований на проведение выборов и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти, и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти, и иных действий, связанных с осуществлением государственной власти).

Объект страхования:

1. Лицо, ответственность Страхователя по страховому договору и истребание Страхователя, а также расходы Страхователя, возникающие в сил. 102.2.2 - 102.4. Страхователь, на всех страховых случаях обязан уплачивать страховую премию по члену реестра Страхователя) действительна в период 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

1. Лицом, ответственность за исполнение Страхователя и не исполнением и истребанием в соответствии с настоящим Договором, заключенным в форме настоящего Страхового полиса, производится. Лицом, ответственность за исполнение Страхователя, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, является: [наименование лица, ответственность за исполнение Страхователя]

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Синюгин Евгений Николаевич**

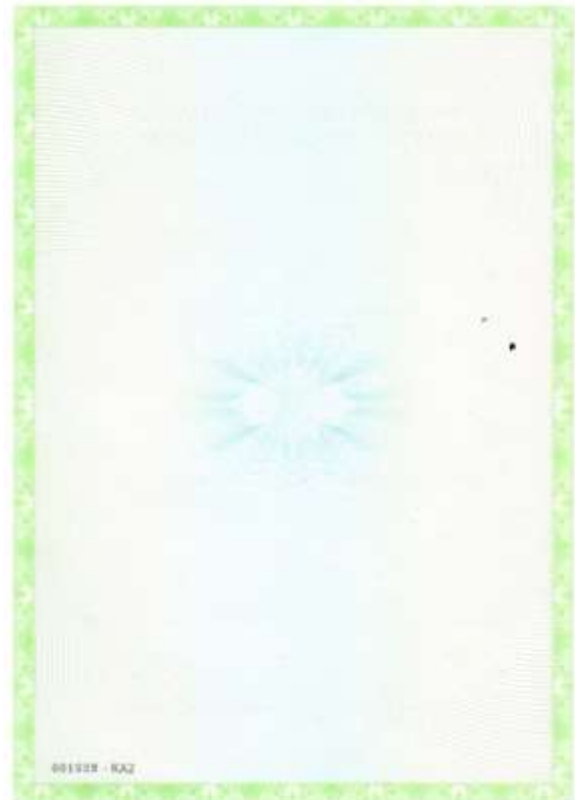
Синюгин Евгений Николаевич  
Договор № 0012-1/112  
Республика Ингушетия, ГОРОД  
Паспорт: 34 02 436750, место рождения СПб/ОБЛ (Средней) области  
Дата рождения 25.09.1982 г. Код подразделения 472-014  
Личный документ: 20120, Республика Ингушетия  
Личный документ: 20120, Республика Ингушетия

И.В. Любский

И.В. Синюгин

Дата выдачи 28.10.2012 г.









## приложение 2

# Документы и материалы предоставленные заказчиком

Удобрительная форма № ИПН-1  
 Утверждена постановлением Госкомстата  
 России от 18.08.98. № 88

ИНН/ОГРН	Код
7727599012	7727599012
1067761726130	1067761726130
68.26	68.26
номер	1
дата	26.04.2018
Дата начала инвентаризации	26.04.2018
Дата окончания инвентаризации	18.07.2018
Вид операции	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭНЕРГОСТРОЙИЩЕСТЬ»  
(орешников)

Основание для проведения инвентаризации: приказ

Вид деятельности

номер	1
дата	26.04.2018
Дата начала инвентаризации	26.04.2018
Дата окончания инвентаризации	18.07.2018
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	18.07.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**  
 основных средств  
 земельных участков

Основные средства здания, помещения (нежилые), земельные участки

находящиеся в собственности предприятия, имеющее ограничение прав и обременение в силу залога, а также в соответствии с договорами об ипотечке

в собственности граждан, их законных представителей, в т.ч. престарелых

Местонахождение

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурный управляющий

(подпись)

(подпись)

(подпись)

Захарова Наталья Борисовна

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткое характеристика объекта	Год выпуска (постройки, изготовления, даты государственной регистрации)	Номер			Целивым кадастрового учета		Фактически наличие	
			высказаний (Фирма/регистр)	исполнения (документы и планировки)	количеств, шт., шт.	стоимость (кадастровая), руб. кол.	стоимость (фактическая), руб. кол.	количество, шт.	стоимость (фактическая), руб. кол.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Помещение (Нежилое) расположенное по адресу: РФ, респ. Алтай, Таштамульский р-н, ул. Таштамук, ул. Сошнина, л. 6/н, площадью 1063 кв.м, с кадастровым номером 01:05:2300030235,	26.03.2010	000001	79:230:001:000680290:0001		1	10 322 635,28	1	необходимо проведение оценки
2	Земельный участок (Земли населенных пунктов), расположенный по адресу: РФ, респ. Алтай, Таштамульский р-н, ул. Таштамук, ул. Сошнина, л. 6/н, площадью 18273 кв.м., с кадастровым номером 01:05:230003035:6	18.03.2010	000002	-		1	11 950 359,27	1	необходимо проведение оценки
3	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Ростовская область, н. Ростов-на-Дону, ул. Орская, д. 21 площадью 626,9 кв.м., с кадастровым номером 61:44:0020802:36	13.10.2008	000003	60:401:001_600020170		1	4 301 091,94	1	необходимо проведение оценки
4	Земельный участок (Земли населенных пунктов), расположенный по адресу: Ростовская область, н. Ростов-на-Дону, ул. Орская, д. 21 1674 кв.м., с кадастровым номером 61:44:0020802:7	13.10.2008	000004	-		1	7 785 020,70	1	необходимо проведение оценки
5	Помещение (Нежилое), расположенное по адресу: Ростовская область, н. Ростов-на-Дону, ул. Орская, д. 21, площадью 313,6 кв.м., с кадастровым номером 61:44:0020802:52	22.09.2008	000005	60:401:001:600020170:0001		1	2 135 180,10	1	необходимо проведение оценки
6	Земельный участок (Земли населенных пунктов), расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Железнодорож. ул. Орджоникидзе, д. 21А, площадью 14382 кв.м., с кадастровым номером 26:31:010233:18	13.05.2008	000006	-		1	15 560 604,90	1	необходимо проведение оценки
7	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Ставропольский край, г. Железнодорож. ул. Орджоникидзе, д. 21А, площадью 1269 кв.м., с кадастровым номером 26:31:010233:22	25.12.2007	000007	836		1	15 193 473,29	1	необходимо проведение оценки

8	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Оранжерейная, д. 21А, площадью 1768,9 кв.м., с кадастровым номером 26:01:010235:23	25.12.2007	000008	836		1	21 178 672,10	1	необходимо проведение оценки
9	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Оранжерейная, д. 21А, площадью 997 кв.м., с кадастровым номером 26:01:010235:21	25.12.2007	000009	836		1	11 936 873,81	1	необходимо проведение оценки
10	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Ставропольский край, г. Железноводск, ул. Оранжерейная, д. 21А, площадью 1142,4 кв.м., с кадастровым номером 26:01:010235:20	25.12.2007	000010	836		1	13 677 717,80	1	необходимо проведение оценки
11	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, площадью 206 кв.м., с кадастровым номером 50:17:0020510:59	24.08.2007	000011	201:062-5203		1	1 701 215,98	1	необходимо проведение оценки
12	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, площадью 19,9 кв.м., с кадастровым номером 50:17:0020510:62	24.08.2007	000012	201:062-5203		1	296 441,94	1	необходимо проведение оценки
13	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, д. 3, площадью 63,7 кв.м., с кадастровым номером 50:17:0020510:67	17.03.2014	000013	201:062-5203		1	403 647,79	1	необходимо проведение оценки
14	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, д. 3, площадью 655,1 кв.м., с кадастровым номером 50:17:0000900:66209	24.08.2007	000014	201:062-5203		1	5 526 286,03	1	необходимо проведение оценки
15	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, площадью 336 кв.м., с кадастровым номером 50:17:0020510:60	24.08.2007	000015	201:062-5203		1	2 347 242,24	1	необходимо проведение оценки
16	Здание (Нежилое), расположенное по адресу: Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, площадью 238,3 кв.м., с кадастровым номером 50:17:0020510:53	24.08.2007	000016	201:062-5203		1	3 989 119,96	1	необходимо проведение оценки
17	Сооружение (Нежилое, Газопровод низкого давления), расположенное по адресу: Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, у дома № 3, площадью (ист. данные), с кадастровым номером 50:17:0000900:63900	12.04.2012	000017	201:062-6027Г		1	137 539,08	1	необходимо проведение оценки

18	Земельный участок (Земля населенных пунктов), расположенное по адресу: Московская обл., Павлово-Посадский р-н, с. Павловский посад, ул. Карла Маркса, д. 3, площадью 14360 кв.м., с кадастровым номером 50:17:0020606:15	24.08.2007	000018	-		1	13 618 306,00	1	необходимо проведение оценки
19	Здание (Нежилые), расположенное по адресу: Московская обл., Павлово-Посадский р-н, г. Павловский посад, ул. Карла Маркса, площадью 395 кв.м., с кадастровым номером 50:17:0020610:64	24.08.2007	000019	201 062-5203		1	2 160 523,60	1	необходимо проведение оценки
20	Земельный участок (Земля населенных пунктов), расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Ленинский р-н, мкр. В Юго-Восточной промзоне, площадью 8061 кв.м., с кадастровым номером 05:40:000083:118	18.02.2010	000020	-		1	23 104 599,42	1	необходимо проведение оценки
21	Здание (Нежилые), расположенное по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Юго-Восточная промзона, район ДСК, площадью 652,9 кв.м., с кадастровым номером 05:40:000083:1841	24.02.2010	000021	-		1	7 911 232,04	1	необходимо проведение оценки
22	Здание (Нежилые), расположенное по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Юго-Восточная промзона, район ДСК, площадью 29,1 кв.м., с кадастровым номером 05:40:000083:1840	25.02.2010	000022	-		1	367 817,31	1	необходимо проведение оценки
23	Здание (Нежилые), расположенное по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Юго-Восточная промзона, район ДСК, площадью 403,8 кв.м., с кадастровым номером 05:40:000083:1855	24.02.2010	000023	-		1	5 103 939,13	1	необходимо проведение оценки
Итого						23	180 700 319,71	23	-

Итого по стране:

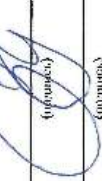
- а) количество порядковых номеров двадцать три (прописью)
- б) общее количество единиц фактически двадцать три (прописью)
- в) на сумму фактически - (прописью)

- руб.                      коп.

Итого по описи: а) количество порядковых номеров двадцать три (прописью)  
 б) общее количество единиц фактически двадцать три (прописью)  
 в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ (прописью) руб. \_\_\_\_\_ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проведены.

Члены комиссии:

Конкурсный управляющий (должность)		Захарова Наталья Борисовна (расшифровка подписи)
(подпись)		
(должность)		
(подпись)		
(должность)		
(подпись)		

Все основные средства, помеченные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не поступило (ис. лиссм).  
 Основание в натуре в моем (нашем) присутствии и вынесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не поступило (ис. лиссм).  
 Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий Захарова Наталья Борисовна  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 18 » \_\_\_\_\_ 2018 г.  
 « 18 » \_\_\_\_\_ 2018 г.  
 Конкурсный управляющий Захарова Наталья Борисовна  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)  
 « 18 » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты верный

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Дата 11.05.2018

№ 00-00-4001/5425/2018-0855

На основании запроса от 04.05.2018, поступившего на рассмотрение 04.05.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест", ИНН 7727599012, за период с 01.01.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	23:47:0304051:52
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Мысхакское шоссе, дом 71а
	Площадь:	172.5 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	14.07.2008
	номер государственной регистрации:	23-23-21/048/2008-182
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 10.06.2008 г.; Акт приема-передачи объекта от 10.06.2008 г.



	дата государственной регистрации прекращения права:	14.08.2017
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	ипотека
	номер государственной регистрации:	23-23-21/064/2010-461
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	23:47:0304051:32
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Эксплуатация производственной базы
	Адрес:	край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Мысхакское шоссе, 71-а
	Площадь:	1568 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	14.07.2008
	номер государственной регистрации:	23-23-21/048/2008-183
	основание государственной	Договор купли-продажи недвижимости от

	регистрации:	10.06.2008 г.; Акт приема-передачи объекта от 10.06.2008 г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.08.2017
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	ипотека
	номер государственной регистрации:	23-23-21/064/2010-461
3.	Получатель выписки:	Нерсиян Арсен Гарикович

Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест", ИНН 7727599012 , за период с 01.01.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	01:05:2300030:35
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н., аул Тахтамукай, ул.Совмена, д.Б/Н
		Площадь:	1003 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность

		дата государственной регистрации:	26.03.2010
		номер государственной регистрации:	01-01-04/003/2010-965
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.03.2010 г.
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	01-01-04/028/2010-267
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	01:05:2300035:6
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации центральных ремонтных мастерских №1
		Адрес:	Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, аул Тахтамукай, ул Совмена, б/н
		Площадь:	18273 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	26.03.2010

		номер государственной регистрации:	01-01-04/003/2010-966
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.03.2010 г.
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	01-01-04/028/2010-267
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:44:0020802:36
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Орская, д 21
		Площадь:	626.9 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	13.10.2008
		номер государственной регистрации:	61-61-01/610/2008-212

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.09.2008 г.
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	61-61-01/243/2010-79
	3.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:44:0020802:36-61/001/2017-1
	3.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	61-61/001-61/001/057/2015-9723/1
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	61:44:0020802:7
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации складских помещений
		Адрес:	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Орская, 21
		Площадь:	1674 кв. м

4.2.	Вид права, доля в праве:		собственность
	дата государственной регистрации:	13.10.2008	
	номер государственной регистрации:	61-61-01/610/2008-211	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.09.2008 г.	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	61-01/44-48/2004-380
	4.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	61-61-01/243/2010-79
	4.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	61-61/001-61/001/057/2015-9738/1
	4.3.4.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	61:44:0020802:7-61/001/2017-2
	4.3.5.	вид:	Запрещение
номер государственной регистрации:		61:44:0020802:7-61/001/2017-3	

		регистрации:	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	61:44:0020802:52
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. Орская, дом №21
		Площадь:	313.6 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	13.10.2008	
	номер государственной регистрации:	61-61-01/610/2008-213	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.09.2008 г.	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	61-61-01/243/2010-79
5.3.2.	вид:	Ипотека	

		номер государственной регистрации:	61-61/001-61/001/057/2015-9736/1	
	5.3.3.	вид:	Аренда	
		номер государственной регистрации:	61:44:0020802:52-61/001/2017-2	
	5.3.4.	вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:44:0020802:52-61/001/2017-3	
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	26:30:030109:162	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Ставропольский край, город Ессентуки, улица Октябрьская, дом 337	
		Площадь:	586.6 кв. м	
	6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	07.12.2010	
		номер государственной регистрации:	26-26-35/041/2010-755	
		основание государственной	Договор	купли-продажи



		регистрации:	25.10.2010 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.12.2016
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	26-26-35/062/2010-144
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	26:30:030109:163
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ставропольский край, город Ессентуки, улица Октябрьская, дом 337
		Площадь:	359 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	07.12.2010
		номер государственной регистрации:	26-26-35/041/2010-756
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №ЭСИ-25 от

		регистрации:	25.10.2010 г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.12.2016
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	26-26-35/062/2010-144
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	26:31:010233:18
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для использования приобретенных в долевую собственность крытых стоянок автомашин
		Адрес:	край Ставропольский, г. Железноводск, , ул. Оранжерейная, 21А
		Площадь:	14382 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	13.05.2008
		номер государственной регистрации:	26-26-31/004/2008-520
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 28.04.2008 г.;

	регистрации:	Договор купли-продажи №757 от 21.04.2008 г.
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
8.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	26:31:010233:18-26/009/2017-1
8.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	26-26-36/003/2010-463
8.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	26-26/036-26/036/302/2015-1669/1
8.3.4.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	26:31:010233:18-26/009/2018-2
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:
		Здание
	Кадастровый номер:	26:31:010235:22
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ставропольский край, г Железноводск, ул Оранжерейная, д 21а

	Площадь:	1269 кв. м	
9.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	25.12.2007	
	номер государственной регистрации:	26-26-31/013/2007-006	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 14.12.2007 г.; Акт приема-передачи от 14.12.2007 г.	
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	9.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	26:31:010235:22-26/009/2017-1
	9.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	26-26-36/003/2010-463
	9.3.3.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	26:31:010235:22-26/009/2018-2
	9.3.4.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		26-26/036-26/036/302/2015-1663/1	
10. 10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	

	Кадастровый номер:	26:31:010235:23
	Назначение недвижимости:	объекта Нежилое здание
	Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта данные отсутствуют
	Адрес:	Ставропольский край, г Железноводск, ул Оранжерейная, д 21а
	Площадь:	1768.9 кв. м
10.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата регистрации:	государственной 25.12.2007
	номер регистрации:	государственной 26-26-31/013/2007-007
	основание регистрации:	государственной Акт приема-передачи от 14.12.2007 г.; Договор купли-продажи от 14.12.2007 г.
10.3.	Ограничение обременение недвижимости:	прав и объекта
10.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	26:31:010235:23-26/009/2017-1
10.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	26-26-36/003/2010-463

	10.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	26-26/036-26/036/302/2015-1664/1
	10.3.4.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	26:31:010235:23-26/009/2018-2
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	26:31:010235:21
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ставропольский край, г Железноводск, ул Оранжерейная, д 21а
		Площадь:	997 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	25.12.2007
		номер государственной регистрации:	26-26-31/013/2007-008
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 14.12.2007 г.; Договор купли-продажи от 14.12.2007 г.
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта	

	недвижимости:	
11.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	26:31:010235:21-26/009/2017-1
11.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	26-26-36/003/2010-463
11.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	26-26/036-26/036/302/2015-1667/1
11.3.4.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	26:31:010235:21-26/009/2018-2
12.	12.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	26:31:010235:20
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ставропольский край, г Железноводск, ул Оранжерейная, д 21а
	Площадь:	1142.4 кв. м

12.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	25.12.2007	
	номер государственной регистрации:	26-26-31/013/2007-009	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 14.12.2007 г.; Акт приема-передачи от 14.12.2007 г.	
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	12.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	26:31:010235:20-26/009/2017-1
	12.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	26-26-36/003/2010-463
	12.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	26-26/036-26/036/302/2015-1668/1
	12.3.4.	вид:	Арест
номер государственной регистрации:		26:31:010235:20-26/009/2018-2	
13. 13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	78:42:0018246:3060	



		Назначение недвижимости:	объекта	Нежилое здание
		Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта	данные отсутствуют
		Адрес:		Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, дом 14/28
		Площадь:		83, 8 кв. м
	13.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата регистрации:	государственной	03.11.2008
		номер регистрации:	государственной	78-78-06/022/2008-190
		основание регистрации:	государственной	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.09.2008
		дата регистрации прекращения права:	государственной	04.04.2017
	13.3.	Ограничение обременение недвижимости:	прав и объекта	не зарегистрировано
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		78:42:0018246:3130
		Назначение недвижимости:	объекта	Нежилое здание
		Виды использования	разрешенного объекта	данные отсутствуют

	недвижимости:	
	Адрес:	Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, дом 14/28
	Площадь:	707, 5 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.11.2008
	номер государственной регистрации:	78-78-06/022/2008-199
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.09.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	11.01.2017
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	и не зарегистрировано
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:
		Земельный участок
	Кадастровый номер:	78:42:0018246:1
	Назначение объекта недвижимости:	для размещения промышленных объектов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, дом 14/28, литера М

		Площадь:	5809 кв. м
15.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		03.11.2008
	номер государственной регистрации:		78-78-06/022/2008-202
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.09.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:		04.04.2017
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	15.3.1.	вид:	Зона магистральных сетей теплоснабжения площадью 23 кв.м, Зона магистральных сетей теплоснабжения площадью 23 кв.м
		номер государственной регистрации:	78-01-226/2002-271.2
	15.3.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона регулирования застройки площадью 5809 кв.м
		номер государственной регистрации:	78-78-06/020/2007-969
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	78:42:0018246:3075
		Назначение объекта	Нежилое здание

	недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, дом 14/28
	Площадь:	519, 6 кв. м
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.11.2008
	номер государственной регистрации:	78-78-06/022/2008-196
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.09.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	04.04.2017
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17.	17.1. Вид объекта недвижимости:	нежилое здание
	Кадастровый номер:	
	Назначение объекта недвижимости:	Объекты производственного назначения
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	

	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3
	Площадь:	14, 7 кв. м
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.08.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-17/024/2007-095
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, заключили гр.Муртазалиев Ш.Р. и Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест" от 10.08.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.03.2014
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	и не зарегистрировано
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:
		Здание
	Кадастровый номер:	50:17:0020510:59
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Карла Маркса улица

	Площадь:	206 кв. м	
18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	24.08.2007	
	номер государственной регистрации:	50-50-17/024/2007-093	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, заключили гр.Муртазалиев Ш.Р. и Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест" от 10.08.2007	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	18.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-692/1
	18.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-701/1
19.	19.1. Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	50:17:0020510:62	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Карла Маркса улица
	Площадь:	19, 9 кв. м
19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.08.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-17/024/2007-092
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, заключили гр.Муртазалиев Ш.Р. и Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест" от 10.08.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	
19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
19.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-694/1
19.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-704/1

20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0020510:67
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Павлово-Посадский, г Павловский Посад, ул Карла Маркса, д 3
		Площадь:	63, 7 кв. м
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	17.03.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-17/014/2014-390
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 29.07.2013 №RU50534102-10
		дата государственной регистрации прекращения права:	
20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		20.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-696/1



	20.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-706/1
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0000000:66209
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, д.3
		Площадь:	655, 1 кв. м
21.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.08.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-17/024/2007-089
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, заключили гр.Муртазалиев Ш.Р. и Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест" от 10.08.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	
21.3.		Ограничение прав и обременение объекта	

		недвижимости:	
	21.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-697/1
	21.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-707/1
22.	22.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0020510:60
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Карла Маркса улица
		Площадь:	336 кв. м
	22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.08.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-17/024/2007-091
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, заключили гр.Муртазалиев Ш.Р. и Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест" от 10.08.2007

		дата государственной регистрации прекращения права:	
	22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	22.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-693/1
	22.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-702/1
23.	23.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0020510:53
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Карла Маркса
		Площадь:	238, 3 кв. м
	23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.08.2007

		номер государственной регистрации:	50-50-17/024/2007-090
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, заключили гр.Муртазалиев Ш.Р. и Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест" от 10.08.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	23.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-691/1
	23.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-700/1
24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:17:0000000:63900
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г.Павловский Посад, ул.Карла Маркса, у дома №3

	Площадь:		
24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	12.04.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-17/004/2012-252	
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 04.05.2011 №RU 50534102-7-11	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	и не зарегистрировано	
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:17:0020606:15
		Назначение объекта недвижимости:	Под производственную базу
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, г. Павловский Посад, ул. К.Маркса, дом 3
		Площадь:	14360 кв. м
25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	

		дата государственной регистрации:	24.08.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-17/024/2007-096
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, заключили гр.Муртазалиев Ш.Р. и Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест" от 10.08.2007
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	25.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-699/1
	25.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-708/1
26.	26.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0020510:64
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

	Адрес:	Карла Маркса улица
	Площадь:	395 кв. м
26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.08.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-17/024/2007-094
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, заключили гр.Муртазалиев Ш.Р. и Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест" от 10.08.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	
26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
26.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-695/1
26.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/001/2015-705/1
27.	Получатель выписки:	Нерсисян Арсен Гарикович

Общество с ограниченной ответственностью "Энергостройинвест", ИНН 7727599012, за период с 01.01.2014 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
	Кадастровый номер:	05:40:000083:118	
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для производственных целей	
	Адрес:	Республика Дагестан, г Махачкала, р-н Ленинский, мкр в Юго-Восточной промзоне	
	Площадь:	8061 кв. м	
1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	18.02.2010	
	номер государственной регистрации:	05-05-01/146/2009-457	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 28.12.2009 г.	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Аресты
		номер государственной регистрации:	05:40:000083:118-05/001/2017-1
1.3.2.	вид:	Аресты	



		номер государственной регистрации:	05:40:000083:118-05/001/2018-2
	1.3.3.	вид:	Аресты
		номер государственной регистрации:	05:40:000083:118-05/001/2018-3
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	05:40:000083:1841
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Дагестан, г Махачкала, Юго-Восточная промзона района ДСК
		Площадь:	625.9 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	24.02.2010
		номер государственной регистрации:	05-05-01/146/2009-455
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 28.12.2009 г.
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта	

	недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Аресты
	номер государственной регистрации:	05:40:000083:1841-05/001/2017-1
2.3.2.	вид:	Аресты
	номер государственной регистрации:	05:40:000083:1841-05/001/2018-2
2.3.3.	вид:	Аресты
	номер государственной регистрации:	05:40:000083:1841-05/001/2018-3
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	05:40:000083:1840
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Республика Дагестан, г Махачкала, Юго-Восточная промзона район ДСК
	Площадь:	29.1 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность

		дата государственной регистрации:	25.02.2010
		номер государственной регистрации:	05-05-01/146/2009-459
		основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 28.12.2009 г.; Договор купли-продажи недвижимости от 28.12.2009 г.
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Аресты
		номер государственной регистрации:	05:40:000083:1840-05/001/2017-1
	3.3.2.	вид:	Аресты
		номер государственной регистрации:	05:40:000083:1840-05/001/2018-2
	3.3.3.	вид:	Аресты
		номер государственной регистрации:	05:40:000083:1840-05/001/2018-3
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	05:40:000083:1855
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание

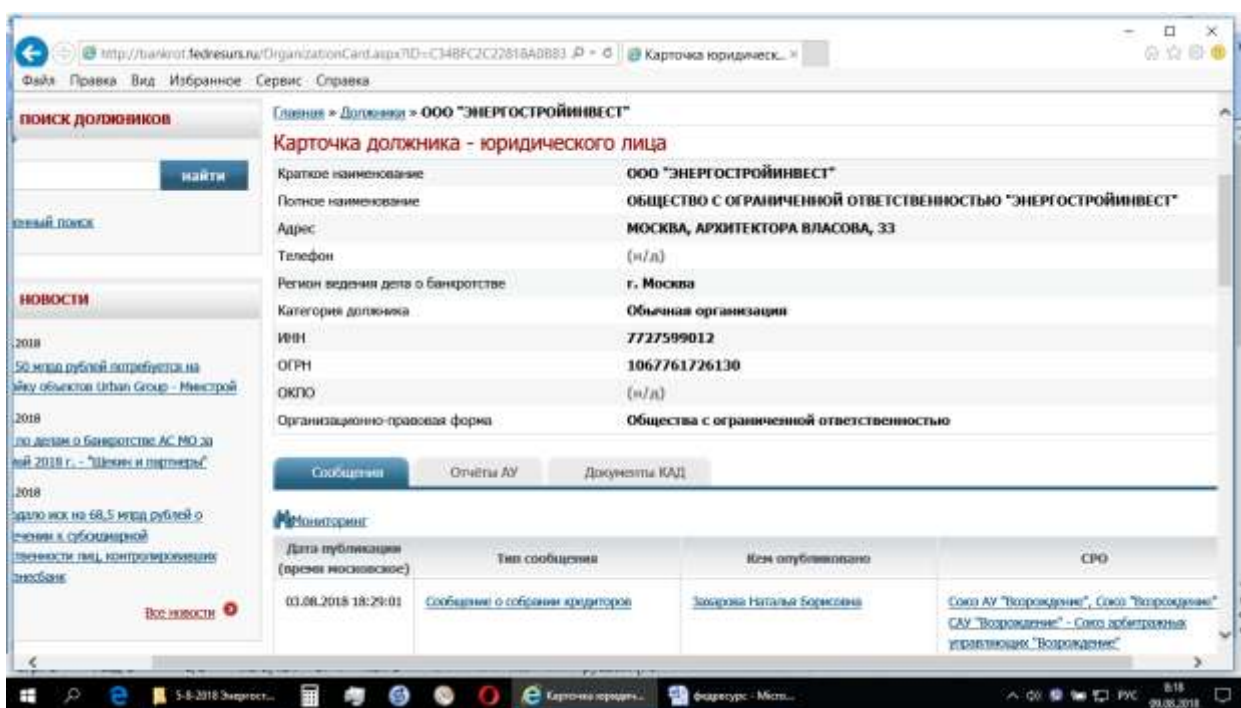
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Республика Дагестан, г Махачкала, Юго-Восточная промзона район ДСК
	Площадь:	403.8 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	24.02.2010
	номер государственной регистрации:	05-05-01/146/2009-458
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 28.12.2009 г.; Договор купли-продажи недвижимости от 28.12.2009 г.
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Аресты
	номер государственной регистрации:	05:40:000083:1855-05/001/2017-1
4.3.2.	вид:	Аресты
	номер государственной регистрации:	05:40:000083:1855-05/001/2018-2
4.3.3.	вид:	Аресты

		номер государственной регистрации:	05:40:000083:1855-05/001/2018-3
5.	Получатель выписки:		Нерсиян Арсен Гарикович

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

Инженер

Зимарева Валентина Владимировна



<http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=C34BFC2C22818A0B83546E4FE71D906C>