



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор  
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»

«29» декабря 2017 г.

Ульянин А.В.

## Отчет № 2017.11-708 /1 (ТОМ 1)

### ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**ДАТА ОЦЕНКИ: 06.12.2017 Г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 29.12.2017 Г.**

**ЗАКАЗЧИК: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "22 БРОНЕТАНКОВЫЙ РЕМОНТ-  
НЫЙ ЗАВОД"**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ГРАНД ИСТЕЙТ»**

Самара 2017 г.



**Внешнему управляющему  
Акционерное общество "22 Бронетанковый ремонтный завод"  
Соломатину В.И.**

**Уважаемый Владимир Иванович!**

В соответствии с договором № 2017.11-708 от 04.12.2017г. нами проведено определение рыночной стоимости объектов оценки:

- 1) Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 43,2 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 2) Здание производственного корпуса № 2, назначение: нежилое, общая площадь 1134,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 13, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 3) Здание КПП и магазин, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 472,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Е,Е1,Е2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 4) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 957,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.3, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 5) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 934,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.И, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 6) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1001 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 7) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1296 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Л,Л1,Л2,Л3, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 8) Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 43,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. М,М1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 9) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1620,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.У,У1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 10) Здание заводоуправления, назначение: нежилое, общая площадь 1521,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Б,Б1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 11) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 699,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Т, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 12) Здание компрессорной станции, назначение: нежилое, общая площадь 404,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Х,Х1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 13) Здание солевой котельной, назначение: нежилое, общая площадь 104,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ш, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 14) Здание насосной котельной, назначение: нежилое, общая площадь 58,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ч,Ч1,Ч2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 15) Здание гараж-стоянка, назначение: нежилое, общая площадь 1029,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Я, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 16) Здание мазутной станции №1, назначение: нежилое, общая площадь 69 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ю, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 17) Сооружение: мазутная станция № 2, мазутная станция № 3, назначение: нежилое, 2 резервуара общей площадью 29,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ы1,Ы2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 18) Здание мазутной станции №4, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. ИГ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 19) Здание галерея-переход, назначение: нежилое, общая площадь 48,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Э, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 20) Здание водонасосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Е, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 21) Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 50,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 22) Здание монтажного корпуса, назначение: нежилое, общая площадь 3061,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ц,Ц1,Ц2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 23) Сооружение резки корпусов, площадка металлолома, назначение: нежилое, общая площадь 3119,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. ИИ,1Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;



- 24) Здание мойки, назначение: нежилое, общая площадь 2,8 кв.м., эстакада площадь застройки 95,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 10,101, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 25) Сооружение: резервуар запаса воды, назначение: нежилое, общая площадь 65 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 26) Сооружение: резервуар стоков, назначение: нежилое, общая площадь 207,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 27) Площадка хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 5290,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1У, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 28) Здание малосемейного общежития, назначение: нежилое, общая площадь 1019 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Л, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 29) Здание административно-бытового комплекса, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2007,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2М, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 30) Здание клуба, спортзала, санчасти, назначение: нежилое, общая площадь 949,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Д,2Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 31) Здание казармы, назначение: нежилое, общая площадь 1743,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 32) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 136 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Д,Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 33) Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 34) Здание: газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 33,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Д, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 35) Сооружение: очистные сооружения к корпусу №181, назначение: нежилое, общая площадь 120 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 36) Сооружение: площадка для хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 7886 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.2Р, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 37) Здание КПП-1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.2З, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 38) Здание кислородной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 39) Здание водонасосной скважины, назначение: нежилое, общая площадь 51,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ч, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 40) Здание производственного корпуса №1А, назначение: нежилое, общая площадь 8485,7 кв.м, инв.№ 160:053-8525Д, лит. Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 41) Здание котельной, назначение: нежилое, общая площадь 839,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 42) Здание распределительной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 80,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1В, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 43) Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 50 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 44) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 11 628 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:89, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;
- 45) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 117 743 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:92, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;
- 46) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



- государственной надобности, площадь: 3 685 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:93, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;
- 47) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 5 482 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:96, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;
- 48) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 1 548 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:98, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка.

**Дата определения стоимости:** 06.12.2017г.

**Цели и задачи оценки:** определение рыночной стоимости объектов оценки для реализации посредством проведения публичных торгов.

Оценка произведена в соответствии с Законом об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами.

Анализ исходной информации, результаты оценки представлены в настоящем отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, генеральный директор  
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»,  
кандидат экономических наук,  
действительный член Самарской гильдии финансистов



А.В. Ульянин



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **о рыночной стоимости объектов недвижимости (на основании Отчета об оценке № 2017.11-708 /1)**

**Дата оценки:**

**06.12.2017г.**

**Дата составления отчета:**

**29.12.2017г.**

Руководствуясь Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами, выполнена работа по договору №2017.11-708 от 04.12.2017 г. по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Основанием для осуществления деятельности Оценщика является членство Оценщика Маркелова Е.В. в Некоммерческом партнерстве саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»). Профессиональная ответственность Оценщика застрахована ООО «Центральное Страховое Общество», полис № 660 18 ОО-0023956/17 выдан филиалом ООО «Центральное Страховое Общество» в г. Екатеринбург на период с 11.03.2017 г. по 10.03.2019 г. Страховая сумма 3 000 000 руб.

Ответственность ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности застрахована ООО «Центральное Страховое Общество» (Полис №660 18 ОО-004266/16 выдан 23 декабря 2016г. на период с 11.01.2017 г. по 10.01.2018г., страховая сумма 100 000 000 руб).

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете и полученных результатов рыночной стоимости, мы пришли к заключению:

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ**  
**объектов недвижимости на дату оценки составляет**  
**(НДС не облагается):**  
**612 401 000 руб.**  
**(Шестьсот двенадцать миллионов четыреста одна тысяча) рублей**

**Оценщик**



**Маркелов Е.В.**

## Приложение к Заключению

### Ведомость расчета рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
1	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 43,2 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 303 000р.
2	Здание производственного корпуса № 2, назначение: нежилое, общая площадь 1134,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 13, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	9 741 000р.
3	Здание КПП и магазин, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 472,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Е,Е1,Е2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	10 450 000р.
4	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 957,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.З, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	5 309 000р.
5	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 934,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.И, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	7 660 000р.
6	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1001 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	7 268 000р.
7	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1296 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Л,Л1,Л2,Л3, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	6 214 000р.
8	Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 43,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. М,М1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 786 000р.
9	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1620,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.У,У1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	5 158 000р.
10	Здание заводоуправления, назначение: нежилое, общая площадь 1521,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Б,Б1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	19 555 000р.
11	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 699,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Т, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	4 844 000р.
12	Здание компрессорной станции, назначение: нежилое, общая площадь 404,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Х,Х1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	4 141 000р.
13	Здание солевой котельной, назначение: нежилое, общая площадь 104,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ш, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 215 000р.
14	Здание насосной котельной, назначение: нежилое, общая площадь 58,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ч,Ч1,Ч2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	632 000р.
15	Здание гараж-стоянка, назначение: нежилое, общая площадь 1029,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Я, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	5 961 000р.
16	Здание мазутной станции №1, назначение: нежилое, общая площадь 69 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ю, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 133 000р.
17	Сооружение: мазутная станция № 2, мазутная станция № 3, назначение: нежилое, 2 резервуара общей площадью 29,8 кв.м., инв.160:053-8525Д, лит. Б1,Б2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 547 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
18	Здание мазутной станции №4, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	306 000р.
19	Здание галерея-переход, назначение: нежилое, общая площадь 48,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Э, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 317 000р.
20	Здание водонасосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Е, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	365 000р.
21	Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 50,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 288 000р.
22	Здание демонтированного корпуса, назначение: нежилое, общая площадь 3061,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ц,Ц1,Ц2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	41 682 000р.
23	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома, назначение: нежилое, общая площадь 3119,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1И,1Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	15 686 000р.
24	Здание мойки, назначение: нежилое, общая площадь 2,8 кв.м., эстакада площадь застройки 95,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1О,1О1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	121 000р.
25	Сооружение: резервуар запаса воды, назначение: нежилое, общая площадь 65 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	979 000р.
26	Сооружение: резервуар стоков, назначение: нежилое, общая площадь 207,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	4 422 000р.
27	Площадка хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 5290,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1У, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	14 106 000р.
28	Здание малосемейного общежития, назначение: нежилое, общая площадь 1019 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Л, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	16 795 000р.
29	Здание административно-бытового комплекса, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2007,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2М, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	22 875 000р.
30	Здание клуба, спортзала, санчасти, назначение: нежилое, общая площадь 949,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Д,2Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	16 954 000р.
31	Здание казармы, назначение: нежилое, общая площадь 1743,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	37 769 000р.
32	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 136 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Д,Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	717 000р.
33	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	575 000р.
34	Здание: газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 33,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Д, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 513 000р.
35	Сооружение: очистные сооружения к корпусу №181, назначение: нежилое, общая площадь 120 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 582 000р.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
36	Сооружение: площадка для хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 7886 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.2Р, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	21 025 000р.
37	Здание КПП-1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.23, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	289 000р.
38	Здание кислородной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 236 000р.
39	Здание водонасосной скважины, назначение: нежилое, общая площадь 51,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ч, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	3 100 000р.
40	Здание производственного корпуса №1А, назначение: нежилое, общая площадь 8485,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	98 943 000р.
41	Здание котельной, назначение: нежилое, общая площадь 839,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	10 428 000р.
42	Здание распределительной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 80,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1В, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 483 000р.
43	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 50 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 509 000р.
44	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 11 628 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:89, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	18 930 000р.
45	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 117 743 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:92, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	164 134 000р.
46	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 3 685 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:93, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	6 312 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
47	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 5 482 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:96, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	9 391 000р.
48	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 1 548 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:98, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка.	2 652 000р.
<b>ИТОГО:</b>		<b>612 401 000р.</b>

Оценщик



Маркелов Е.В.



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>12</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>17</b>
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки.....	17
2.2. Федеральные стандарты оценки .....	17
2.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. .	17
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки .....	18
2.5. Общие понятия и определения.....	18
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b> .....	<b>19</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b> .....	<b>20</b>
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	<b>21</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>21</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>25</b>
7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	25
7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки .....	37
7.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	37
7.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	37
7.5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	38
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>39</b>
8.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	39
8.1.1. Теоретические основы влияния внешних факторов на стоимость объекта оценки.....	39
8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	43
8.2 Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов .....	47
8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	47
8.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен .....	49
8.2.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов .....	58
8.2.4. Основные выводы относительно анализа рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки.....	59
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>59</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>59</b>
10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	59
10.2. Обзор и обоснование выбора подходов к оценке .....	61



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



10.2.1. Обзор подходов к оценке .....	61
10.2.2. Обоснование возможности использования затратного подхода .....	61
10.2.4. Обоснование возможности использования доходного подхода .....	62
<b>10.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ.....</b>	<b>62</b>
10.3.1. Обоснование выбора примененных методов оценки в рамках затратного подхода.....	62
10.3.2. Обоснование выбора примененных методов оценки в рамках сравнительного подхода.....	63
10.3.3. Обоснование выбора примененных методов оценки в рамках доходного подхода.....	63
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>64</b>
<b>11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ .....</b>	<b>64</b>
11.1.1. Метод сравнения продаж .....	64
<b>11.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ (ВОСПРОИЗВОДСТВО ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>97</b>
<b>11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ .....</b>	<b>109</b>
<b>11.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ.....</b>	<b>109</b>
<b>11.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ СУММИРОВАНИЯ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ЭТИХ ОБЪЕКТОВ И ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВЫЧИТАНИЯ ИХ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ .....</b>	<b>111</b>
<b>11.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ КАК СУММЫ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>121</b>
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>125</b>
<b>13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....</b>	<b>141</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....</b>	<b>150</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – ЭКРАННЫЕ КОПИИ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ .....</b>	<b>174</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>190</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку, являющегося приложением №1 к Договору №2017.11-708 от 04.12.2017г. Содержание задания на оценку приведено в таблице 1.

Таблица 1

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
Объект оценки	ФСО-1, п.21	Объектом оценки является:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	ФСО-7, п.8	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 43,2 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>2) Здание производственного корпуса № 2, назначение: нежилое, общая площадь 1134,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 13, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>3) Здание КПП и магазин, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 472,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Е,Е1,Е2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>4) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 957,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.З, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>5) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 934,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.И, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>6) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1001 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>7) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1296 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Л,Л1,Л2,Л3, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>8) Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 43,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. М,М1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>9) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1620,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.У,У1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>10) Здание заводоуправления, назначение: нежилое, общая площадь 1521,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Б,Б1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>11) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 699,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Т, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>12) Здание компрессорной станции, назначение: нежилое, общая площадь 404,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Х,Х1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>13) Здание солевой котельной, назначение: нежилое, общая площадь 104,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ш, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li> <li>14) Здание насосной котельной, назначение: нежилое,</li> </ol>



Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
		<p>общая площадь 58,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ч, Ч1, Ч2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>15) Здание гараж-стоянка, назначение: нежилое, общая площадь 1029,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Я, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>16) Здание мазутной станции №1, назначение: нежилое, общая площадь 69 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ю, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>17) Сооружение: мазутная станция № 2, мазутная станция № 3, назначение: нежилое, 2 резервуара общей площадью 29,8 кв.м., инв.160:053-8525Д, лит. Б1, Б2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>18) Здание мазутной станции №4, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>19) Здание галерея-переход, назначение: нежилое, общая площадь 48,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Э, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>20) Здание водонасосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Е, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>21) Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 50,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>22) Здание демонтажного корпуса, назначение: нежилое, общая площадь 3061,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ц, Ц1, Ц2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>23) Сооружение резки корпусов, площадка металлолома, назначение: нежилое, общая площадь 3119,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1И, 1Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>24) Здание мойки, назначение: нежилое, общая площадь 2,8 кв.м., эстакада площадь застройки 95,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1О, 1О1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>25) Сооружение: резервуар запаса воды, назначение: нежилое, общая площадь 65 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>26) Сооружение: резервуар стоков, назначение: нежилое, общая площадь 207,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>27) Площадка хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 5290,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1У, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>28) Здание малосемейного общежития, назначение: нежилое, общая площадь 1019 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Л, адрес объекта: Московская область</p>

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
		<p>Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>29) Здание административно-бытового комплекса, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2007,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2М, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>30) Здание клуба, спортзала, санчасти, назначение: нежилое, общая площадь 949,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Д,2Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>31) Здание казармы, назначение: нежилое, общая площадь 1743,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>32) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 136 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Д,Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>33) Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>34) Здание: газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 33,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Д, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>35) Сооружение: очистные сооружения к корпусу №181, назначение: нежилое, общая площадь 120 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>36) Сооружение: площадка для хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 7886 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.2Р, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>37) Здание КПП-1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.2З, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>38) Здание кислородной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>39) Здание водонасосной скважины, назначение: нежилое, общая площадь 51,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ч, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>40) Здание производственного корпуса №1А, назначение: нежилое, общая площадь 8485,7 кв.м, инв.№ 160:053-8525Д, лит. Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>41) Здание котельной, назначение: нежилое, общая площадь 839,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>42) Здание распределительной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 80,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1В, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>43) Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 50 кв.м., инв.№ 160:053-</p>



Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
		<p>8525Д, лит. 1К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</p> <p>44) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 11 628 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:89, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;</p> <p>45) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 117 743 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:92, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;</p> <p>46) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 3 685 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:93, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;</p> <p>47) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 5 482 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:96, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;</p> <p>48) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 1 548 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:98, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок нахо-</p>

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
		дится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	Характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты оценки;</li> <li>• Копии технических паспортов на объекты оценки;</li> </ul>
Имущественные права на объект оценки	-	<b>Вид права</b> – собственность <b>Обременения (ограничения) права</b> – согласно предоставленным документам – не зарегистрированы. <b>Правообладатель</b> – Акционерное общество "22 Бронетанковый ремонтный завод" 142450, Московская обл., р-н Ногинский, дер. Щемилово ИНН 5031087177 ОГРН 1095031003561
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО-1, п.21 ФСО-7, п.8	Право собственности, без обременений и ограничений
Цель оценки	ФСО-1, п.21	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	ФСО-1, п.21	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для реализации имущества посредством проведения публичных торгов. Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению
Вид стоимости	ФСО-1, п.21, ФСО-1, п.26	Рыночная стоимость. От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.
Иные расчетные величины	ФСО-7, п.9	Не требуются
Срок проведения оценки	-	с 04.12.2017г. по 29.12.2017г.
Дата оценки	ФСО-1, п.21	06.12.2017
Проведение осмотра	ФСО-7, п.5	06.12.2017
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО-1, п.21 ФСО-1, п.24	Список допущений, на которых должна основываться оценка, представлен ниже. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

#### Допущения, на которых должна основываться оценка:

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достоверной информации об объекту оценки.
2. Копии документов и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие характеристики объекта оценки.
3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологиче-



скую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме (за исключением официального вызова суда).

7. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки**

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

### **2.2. Федеральные стандарты оценки**

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

### **2.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.**

- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Решением Совета НП «СВОД» от 25.01.2013г. (Протокол № 3/2013), изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» от 13.10.2015г. (Протокол № 101/2015)
- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Решением Совета НП «СВОД» от 25.01.2013г. (Протокол № 3/2013), изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» от 13.10.2015г. (Протокол № 101/2015)
- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержден Решением Совета НП «СВОД» от 25.01.2013г. (Протокол № 3/2013), изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» от 13.10.2015г. (Протокол № 101/2015)
- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержден Решением Совета НП СРО «СВОД» от 28.10.2014г. (Протокол № 101/2014)



## **2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки**

В соответствии с Заданием на оценку целью оценки является определение следующих видов стоимости объекта оценки:

- рыночная.

Определения видов стоимости представлены в разделе 2.5 отчета.

Для определения необходимых видов стоимости объекта оценки были использованы Стандарты оценки, указанные в разделах 2.2 и 2.3 отчета. Обоснование использования стандартов представлено в разделе 2.1 отчета.

## **2.5. Общие понятия и определения**

*В ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» установлены следующие Общие понятия оценки (разд.2 п.3-10):*

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

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

*Согласно ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.5), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:*

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

*Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3).*



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

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

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона<sup>1</sup>.

*Определения понятий инвестиционной стоимости и ликвидационной стоимости представлены в ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.7-8).*

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

**Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

**Допущения, на которых должна основываться оценка**, установлены в Задании на оценку (Таблица 1).

*При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.*

#### **Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:**

1. Согласно п. 7 ФСО №7, в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологических загрязнений, оценка объекта производится 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.

**Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика, проводившего оценку**

- Оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика оценки,

---

<sup>1</sup> *Примечание:* Статья 24.19. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик (Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)



лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:
  - в отношении объекта оценки Оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
  - Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо (Исполнитель) не вправе заключать договор на проведение оценки с Заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

#### **4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Таблица 2

Показатель	Значение
<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</b>	
Полное наименование	Акционерное общество "22 Бронетанковый ремонтный завод"
Сокращенное наименование	АО «22 БТРЗ»
Адрес (место нахождения)	142450, Московская обл., р-н Ногинский, дер. Щемилово
Реквизиты заказчика	ИНН 5031087177 ОГРН 1095031003561 от 27.08.2009 г. ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) БИК 044 525 411 КОР.СЧЕТ 30 101 810 145 250 000 411 РАСЧ.СЧЕТ 40 502 810 601 550 000 003
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ</b>	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Маркелов Егор Викторович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент (НП СРО «СВОД»), регистрационный номер 615 от 20.02.2015 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» серия ПП №000296 выдан 01 октября 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована ООО «Центральное Страховое Общество», полис № 660 18 00-0023956/17 выдан филиалом ООО «Центральное Страховое Общество» в г. Екатеринбург на период с 11.03.2017 г. по 10.03.2019 г. Страховая сумма 3 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы по специальности, в том числе экспертной деятельности – с 2012 года.
Трудовой договор	Трудовой договор б/н (бессрочный).



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Показатель	Значение
Контактные данные, а так же сведения о местонахождении оценщика	8 (846) 31-31-001, markelove@grand-ocenka.ru 443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505
<b>СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
Организационно-правовая форма ОКОПФ ОКФС	65 Общество с ограниченной ответственностью 16 Частная собственность
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1146315007167
Дата присвоения ОГРН	08.12.2014 г.
Место нахождения	443001, г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505
Контактные телефоны исполнителя	8 (846) 31-31-001, e-mail: <a href="mailto:grand-ocenka@mail.ru">grand-ocenka@mail.ru</a> , <a href="http://www.grand-ocenka.ru">www.grand-ocenka.ru</a>
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности	Полис №660 18 ОО-004266/16 выдан 23 декабря 2016г. ООО «Центральное Страховое Общество» на срок с 11.01.2017 г. по 10.01.2018 г., страховая сумма 100 000 000 руб.
Свидетельство о государственной регистрации	серия 63 № 005879797, выдано ИФНС по Ленинскому району г.Самары 08.12.2014 г.
Банковские реквизиты исполнителя	ИНН 6315661622, КПП 631501001, р/с 40702810622540000653 в филиале АКБ "АБСОЛЮТ БАНК", к/с 3010181080000000829, БИК 43601829
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член Некоммерческого партнерства "Лига независимых оценочных организаций "Свободный Оценочный Департамент" (НП "Лига НОО "СВОД"). Свидетельство о членстве №07 от 12.01.2015 г.
Информация о дополнительной сертификации	Сертификат соответствия №А.СРТ.СС.150731.02-3859.04 Система Менеджмента Качества (ГОСТ ISO 9001-2011) выдан на срок с 31.07.2015г. до 31.07.2018г.

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Таблица 3

Показатель	Значение
Привлекаемое лицо	Не привлекались
Квалификация	-
Степень участия в оценке и подготовке отчета	-
Обоснование необходимости привлечения	-

## **6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Таблица 4

Показатель	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является: 1) Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 43,2 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;



- 2) Здание производственного корпуса № 2, назначение: нежилое, общая площадь 1134,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 13, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 3) Здание КПП и магазин, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 472,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Е,Е1,Е2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 4) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 957,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.З, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 5) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 934,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.И, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 6) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1001 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 7) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1296 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Л,Л1,Л2,Л3, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 8) Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 43,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. М,М1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 9) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1620,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.У,У1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 10) Здание заводоуправления, назначение: нежилое, общая площадь 1521,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Б,Б1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 11) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 699,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Т, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 12) Здание компрессорной станции, назначение: нежилое, общая площадь 404,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Х,Х1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 13) Здание солевой котельной, назначение: нежилое, общая площадь 104,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ш, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 14) Здание насосной котельной, назначение: нежилое, общая площадь 58,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ч,Ч1,Ч2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 15) Здание гараж-стоянка, назначение: нежилое, общая площадь 1029,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Я, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 16) Здание мазутной станции №1, назначение: нежилое, общая площадь 69 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ю, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 17) Сооружение: мазутная станция № 2, мазутная станция № 3, назначение: нежилое, 2 резервуара общей площадью 29,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Б1,Б2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 18) Здание мазутной станции №4, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 19) Здание галерея-переход, назначение: нежилое, общая площадь 48,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Э, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;



	<ol style="list-style-type: none"><li>20) Здание водонасосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Е, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>21) Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 50,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>22) Здание демонтажного корпуса, назначение: нежилое, общая площадь 3061,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ц,Ц1,Ц2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>23) Сооружение резки корпусов, площадка металлолома, назначение: нежилое, общая площадь 3119,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1И,1Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>24) Здание мойки, назначение: нежилое, общая площадь 2,8 кв.м., эстакада площадь застройки 95,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1О,1О1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>25) Сооружение: резервуар запаса воды, назначение: нежилое, общая площадь 65 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>26) Сооружение: резервуар стоков, назначение: нежилое, общая площадь 207,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>27) Площадка хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 5290,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1У, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>28) Здание малосемейного общежития, назначение: нежилое, общая площадь 1019 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Л, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>29) Здание административно-бытового комплекса, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2007,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2М, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>30) Здание клуба, спортзала, санчасти, назначение: нежилое, общая площадь 949,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Д,2Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>31) Здание казармы, назначение: нежилое, общая площадь 1743,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>32) Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 136 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Д,Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>33) Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>34) Здание: газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 33,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Д, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>35) Сооружение: очистные сооружения к корпусу №181, назначение: нежилое, общая площадь 120 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;</li><li>36) Сооружение: площадка для хранения техники, назначение:</li></ol>
--	---

- нежилое, общая площадь 7886 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.2Р, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 37) Здание КПП-1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.23, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 38) Здание кислородной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 39) Здание водонасосной скважины, назначение: нежилое, общая площадь 51,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ч, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 40) Здание производственного корпуса №1А, назначение: нежилое, общая площадь 8485,7 кв.м, инв.№ 160:053-8525Д, лит. Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 41) Здание котельной, назначение: нежилое, общая площадь 839,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 42) Здание распределительной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 80,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1В, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 43) Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 50 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;
- 44) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 11 628 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:89, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;
- 45) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 117 743 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:92, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;
- 46) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 3 685 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:93, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;
- 47) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической дея-



	<p>тельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 5 482 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:96, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;</p> <p>48) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 1 548 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:98, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	<p>Договор №2017.11-708 от 04.12.2017г., «Заказчик» - Акционерное общество "22 Бронетанковый ремонтный завод"        «Исполнитель» - ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»</p>
Цели проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества посредством проведения публичных торгов.</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	<p>Сравнительный подход – 447 772 742 руб.        Затратный подход – 792 396 861 руб.        Доходный подход – не применялся.</p>
Итоговая величина стоимости объекта оценки (НДС не облагается)	<p>612 401 000 руб.        (Шестьсот двенадцать миллионов четыреста одна тысяча) рублей</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.</li> <li>2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.</li> <li>3. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой переписки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</li> </ol>

## **7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, представлены в Таблице 5. Информация о технических характеристиках оцениваемых зданий представлена в таблице 6. Информация о земельных участках представлена в таблице 7.

#### ***Осмотр объекта оценки:***

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке при-



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмаочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



чины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра». Осмотр объектов оценки был проведен представителем оценщика 06.12.2017г.

Таблица 5

№	Наименование	Вид права/Субъект права	Правоподтверждающие документы	Обременения и ограничения	Реквизиты правообладателя
1	Объекты недвижимого имущества в количестве 48 ед.	Собственность/ АО «22 БТРЗ»	Свидетельства о государственной регистрации права	Не зарегистрированы	142450, Московская обл., р-н Ногинский, дер. Щемилово ИНН 5031087177 ОГРН 1095031003561



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 6

Объект оценки	Здание галерея-переход	Здание мазутной станции №4	Мазутная станция №2, мазутная станция №3	Здание мазутной станции №1	Здание гараж-стоянка	Здание насосной котельной	Здание солевой котельной	Здание котельной
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Сооружение	Сооружение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое
Этажность	1	1	-	-	-	-	1	2
Кадастровый номер (условный)	50-5016/010/2008-079	50-50-16/008/2009-237	50-50-16/010/2008-177	50-50-16/008/2009-239	50-50-16/010/2008-075	50-50-16/010/2008-359	50-20-16/010/2008-361	50-50-16/010/2008-363
Общая площадь по свидетельству о регистрации права	48,3	16,4	29,8	69	1029,3	58,1	104,4	839,3
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Отсутствует	Отсутствует	Простая	Простая	Простая	Простая
Строительный объем	210	79	400	293	4997	258	496	8581
Год постройки здания	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено
Физический износ по данным технического паспорта	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Фундамент	Железобетонные столбы	Кирпичный ленточный	Бетонная подушка	Кирпичный ленточный	Кирпичный ленточный	Кирпичный ленточный	Кирпичный ленточный	Бетонный ленточный
Стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные, металлическая емкость	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные	Не установлено	Отсутствуют	Отсутствуют	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные
Крыша	Не установлено	Не установлено	Отсутствует	Отсутствует	Совмещенная	Совмещенная	Совмещенная	Совмещенная



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Яремарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Объект оценки	Здание галерея-переход	Здание мазутной станции №4	Мазутная станция №2, мазутная станция №3	Здание мазутной станции №1	Здание гараж-стоянка	Здание насосной котельной	Здание солевой котельной	Здание котельной
Коммуникации	Электроэнергия	Электроэнергия	Отсутствуют	Отсутствуют	Канализация, водопровод, электроосвещение	Электроэнергия	Электроэнергия	Канализация, водопровод, отопление, электроосвещение, вентиляция

Продолжение таблицы 6

Объект оценки	Здание хранилища	Здание заводоуправления	Здание хранилища	Здание канализационно-насосной станции	Здание хранилища	Здание хранилища	Здание хранилища	Здание хранилища
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Этажность	1	1	1	1	1	1	1	1
Кадастровый номер (условный)	50-50-16/030/2008-036	50-50-16/010/2008-077	50-50-16/030/2008-039	50-50-16/030/2008-014	50-50-16/030/2008-038	50-50-16/030/2008-034	50-50-16/030/2008-041	50-50-16/010/2008-367
Общая площадь по свидетельству о регистрации права	699,9	1521,5	1620,6	43,9	136	1296	934,4	957,1
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Строительный объем	3 914	6 989	9 308	356	585	7076	6246	4290
Год постройки здания	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено
Физический износ по данным технического паспорта	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Фундамент	Бетонный заливной	Железобетонный ленточный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Железобетонные блоки



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Объект оценки	Здание хранилища	Здание заводоуправления	Здание хранилища	Здание канализационно-насосной станции	Здание хранилища	Здание хранилища	Здание хранилища	Здание хранилища
Стены	Панельные	Железобетонные блоки	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные
Перекрытия	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные
Крыша	Совмещенная	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено
Коммуникации	Электроосвещение	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение

Продолжение таблицы 6

Объект оценки	Здание КПП и магазина	Здание производственного корпуса №2	Здание КПП-1	Здание трансформаторной подстанции	Здание клуба, спортзала, санчасти	Здание водонасосной станции	Здание канализационно-насосной станции	Здание распределительной подстанции	Здание компрессорной станции	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Этажность	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Кадастровый номер (условный)	50-50-16/009/2009-306	50-50-16/030/2008-011	50-50-16/009/2009-305	50-50-16/030/2008-010	50-50-16/010/2008-369	50-50-16/010/2008-081	50-50-16/030/2008-015	50-50-16/030/2008-009	50-50-16/030/2008-007	50-50-16/030/2008-012
Общая площадь по свидетельству о регистрации права	472,7	1134,4	17,6	50	949,3	7	50,9	80,3	404,9	3119,4
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Строительный объем	1907	6 286	Не установлено	Не установлено	Не установлено	42	353	411	1 367	Не установлено
Год постройки здания	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Объект оценки	Здание КПП и магазин	Здание производственного корпуса №2	Здание КПП-1	Здание трансформаторной подстанции	Здание клуба, спортзала, санчасти	Здание водонасосной станции	Здание канализационно-насосной станции	Здание распределительной подстанции	Здание компрессорной станции	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома
Физический износ по данным технического паспорта	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Фундамент	Кирпичный ленточный	Железобетонный ленточный	Кирпичный	Железобетонный ленточный	Железобетонный ленточный	Кирпичный ленточный	Бетонный ленточный	Кирпичный ленточный	Железобетонные блоки	Железобетонные блоки
Стены	Кирпичные	Кирпичные	Деревянные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Железобетонные блоки	-
Перекрытия	Железобетонные	Железобетонные	Отсутствуют	Отсутствуют	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные
Крыша	Скатная	Совмещенная	Скатная	Совмещенная	Скатная	Совмещенная	Совмещенная	Совмещенная	Совмещенная	Совмещенная
Коммуникации	Канализация, водопровод, отопление, электроосвещение,	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение	Канализация, водопровод, отопление, электроосвещение	Канализация, водопровод, отопление, электроосвещение, вентиляция	Канализация, водопровод, отопление, электроосвещение, вентиляция	Электроосвещение

Продолжение таблицы 6

Объект оценки	Здание КПП и магазин	Здание производственного корпуса №2	Здание КПП-1	Здание трансформаторной подстанции	Здание клуба, спортзала, санчасти	Здание водонасосной станции	Здание канализационно-насосной станции	Здание хранилища	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Этажность	2	2	1	1	1	1	1	1	1



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Объект оценки	Здание КПП и магазин	Здание производственного корпуса №2	Здание КПП-1	Здание трансформаторной подстанции	Здание клуба, спортзала, сан-части	Здание водонасосной станции	Здание канализационно-насосной станции	Здание хранилища	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома
Кадастровый номер (условный)	50-50-16/009/2009-306	50-50-16/030/2008-011	50-50-16/009/2009-305	50-50-16/030/2008-010	50-50-16/010/2008-369	50-50-16/010/2008-081	50-50-16/030/2008-015	50-50-16/030/2008-040	50-50-16/030/2008-012
Общая площадь по свидетельству о регистрации права	472,7	1134,4	17,6	50	949,3	7	50,9	1001	3119,4
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Строительный объем	1907	6 286	Не установлено	Не установлено	Не установлено	42	353	5873	Не установлено
Год постройки здания	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установлено
Физический износ по данным технического паспорта	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Фундамент	Кирпичный ленточный	Железобетонный ленточный	Кирпичный	Железобетонный ленточный	Железобетонный ленточный	Кирпичный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Железобетонные блоки
Стены	Кирпичные	Кирпичные	Деревянные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	-
Перекрытия	Железобетонные	Железобетонные	Отсутствуют	Отсутствуют	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные
Крыша	Скатная	Совмещенная	Скатная	Совмещенная	Скатная	Совмещенная	Совмещенная	Совмещенная	Совмещенная
Коммуникации	Канализация, водопровод, отопление, электроосвещение,	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение	Канализация, водопровод, отопление, электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Продолжение таблицы 6

Объект оценки	Здание демон- тажного кор- пуса	Площадка стоянки рем. фонда	Здание мойки	Резервуар запаса воды	Резервуар стоков	Площадка хранения техники	Площадка для хранения тех- ники	Здание транс- форматорной подстанции	Очистные сооружения к корпусу № 181
Тип объекта	Нежилое зда- ние	Нежилое зда- ние	Нежилое зда- ние	Сооружение	Сооружение	Сооружение	Сооружение	Нежилое зда- ние	Сооружение
Этажность	1	1	1	Подземный резервуар	Подземная -1	-	-	1	-
Кадастровый номер (услов- ный)	50-50- 16/010/2008- 078	50-50- 16/010/2008- 174	50-50- 16/030/2008-013	50-50- 16/010/2008- 176	50-50- 16/010/2008- 366	50-50- 16/010/2008- 074	50-50- 16/030/2008- 035	50-50- 16/008/2009-238	50-50- 16/010/2008- 178
Общая пло- щадь по свиде- тельству о ре- гистрации пра- ва	3061,1	4723,2	2,8	65	207,5	2693,1	7886	43,2	120
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Простая	Отсутствует
Строительный объем	26897	-	11	250	207,5	Отсутствует	Отсутствует	229	Не установ- лено
Год постройки здания	Не установлено	Не установлено	Не установлено	-	Не установ- лено	Не установ- лено	Не установлено	Не установлено	Не установ- лено
Физический износ по дан- ным техниче- ского паспорта	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Фундамент	Железобетон- ный ленточный	Железобетон- ные плиты	Кирпичный ленточный	Бетонная подушка	Бетонная подушка	Железобетон- ные блоки	Железобетон- ные плиты	Кирпичный ленточный	Железобе- тонные пли- ты
Стены	Панельные	Отсутствуют	Кирпичные	Металличе- ские	Металличе- ские	Отсутствуют	Отсутствуют	Кирпичные	Отсутствуют
Перекрытия	Железобетон- ные	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	железобетон- ные	Отсутствуют
Крыша	Совмещенная	Отсутствует	-	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Совмещенная	Отсутствует



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Яремарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Объект оценки	Здание демон- тажного кор- пуса	Площадка стоянки рем. фонда	Здание мойки	Резервуар запаса воды	Резервуар стоков	Площадка хранения техники	Площадка для хранения тех- ники	Здание транс- форматорной подстанции	Очистные сооружения к корпусу № 181
Коммуникации	электроосве- щение	Отсутствуют	Электроэнер- гия, водопровод	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Электроосве- щение	Отсутствуют

Продолжение таблицы 6

Объект оцен- ки	Газорегуля- торный пункт	Здание казар- мы	Здание адми- нистративно- бытового ком- плекса	Здание мало- семейного общежития	Площадка хранения тех- ники	Здание кис- лородной	Здание водо- насосной скважины	Здание транс- форматорной подстанции	Здание произ- водственного корпуса №1А
Тип объекта	Нежилое зда- ние	Нежилое здание	Нежилое зда- ние	Нежилое зда- ние	Нежилое здание	Нежилое зда- ние	Нежилое зда- ние	Нежилое зда- ние	Нежилое зда- ние
Этажность	1	3	3	2	-	1	1	1	1
Кадастровый номер (услов- ный)	50-50- 16/010/2008- 080	50-50- 16/010/2008-364	50-50- 16/009/2009-308	50-50- 16/010/2008- 083	50-50- 16/010/2008-368	50-50- 16/009/2009- 307	50-50- 16/008/2009- 233	50-50- 16/008/2009-238	50-50- 16/030/2008- 033
Общая пло- щадь по свиде- тельству о ре- гистрации пра- ва	33,4	1743,1	2007,5	1019	5290,6	53,7	51,8	43,2	8485,7
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Отсутствует	Простая	Простая	Простая	Простая
Строительный объем	197	7925	8240	4890	Отсутствует	305	357	229	63847
Год постройки здания	Не установлено	Не установлено	Не установлено	Не установле- но	Не установлено	Не установле- но	Не установлено	Не установлено	Не установлено
Физический износ по дан- ным техниче- ского паспорта	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует	Информация отсутствует
Фундамент	Кирпичный ленточный	Кирпичный лен- точный	Железобетон- ные блоки	Бетонный лен- точный	Железобетон- ные блоки	Железобетон- ный ленточ- ный	Кирпичный ленточный	Кирпичный ленточный	Бетонные сваи



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Объект оценки	Газорегуляторный пункт	Здание казармы	Здание административно-бытового комплекса	Здание мало-семейного общежития	Площадка хранения техники	Здание кислородной	Здание водонасосной скважины	Здание трансформаторной подстанции	Здание производственного корпуса №1А
Стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Отсутствуют	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Отсутствуют	Железобетонные	Железобетонные	железобетонные	Железобетонные
Крыша	Совмещенная	Скатная	Совмещенная	Скатная	Отсутствует	Совмещенная	Совмещенная	Совмещенная	Совмещенная
Коммуникации	Электроосвещение	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	Отсутствуют	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение	Канализация, водопровод, отопление, электроосвещение, вентиляция

Таблица 7

Наименование показателя	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель
Местоположение	Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка	Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка	Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка	Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка	Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка
Кадастровый номер участка	50:16:0601074:89	50:16:0601074:92	50:16:0601074:93	50:16:0601074:96	50:16:0601074:98
Кадастровая стоимость, согласно публичной кадастровой карте, руб.	1867805,64	18913058,09	591921,55	880573,66	248655,24



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)

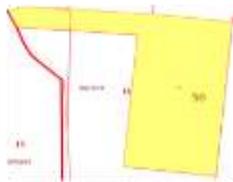
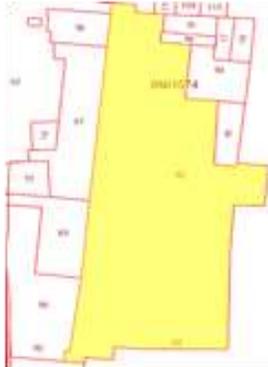
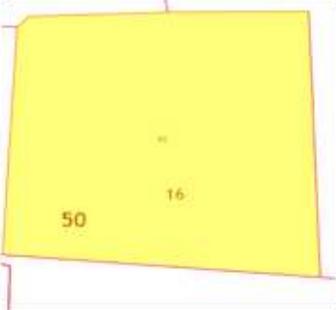
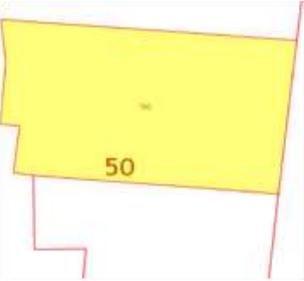
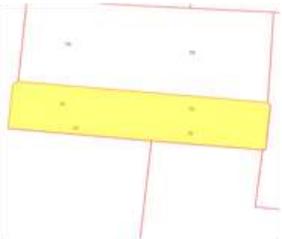


Наименование показателя	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель
Назначение	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Под иными объектами специального назначения				
Текущее использование	Под производственной базой				
Застроенность окружения	Производственно-складская недвижимость				
Инфраструктура	Развита	Развита	Развита	Развита	Развита
Площадь участка, кв.м.	11628	117743	3685	5482	1548
Топография	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Опасности окружающей среды	Не выявлены				
Освоенность	Участок освоен				
Наилучшее использование	По назначению				



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Наименование показателя	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель
План земельного участка					
Кадастровый паспорт	Кадастровый паспорт не предоставлен	Кадастровый паспорт не предоставлен	Кадастровый паспорт не предоставлен	Кадастровый паспорт не предоставлен	Кадастровый паспорт не предоставлен
Ограничения использования	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Улучшения	Производственные здания	Производственные здания	Производственные здания	Производственные здания	Производственные здания

## **7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки**

На дату осмотра объекты оценки используются по назначению.

## **7.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Приведенная в разделах 7.1, 7.2 информация является достаточной для проведения оценки объекта оценки.

## **7.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Характеристика месторасположения объектов оценки

Таблица 8

Характеристика	Значение
Адрес	Московская область, р-н Ногинский, д. Щемилово.
Близость к скоростным магистралям	Объект расположен в непосредственной близости от Горьковского шоссе
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Удовлетворительная: автомобильный транспорт, пешеходный проход.
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Асфальтовая дорога, состояние - удовлетворительное

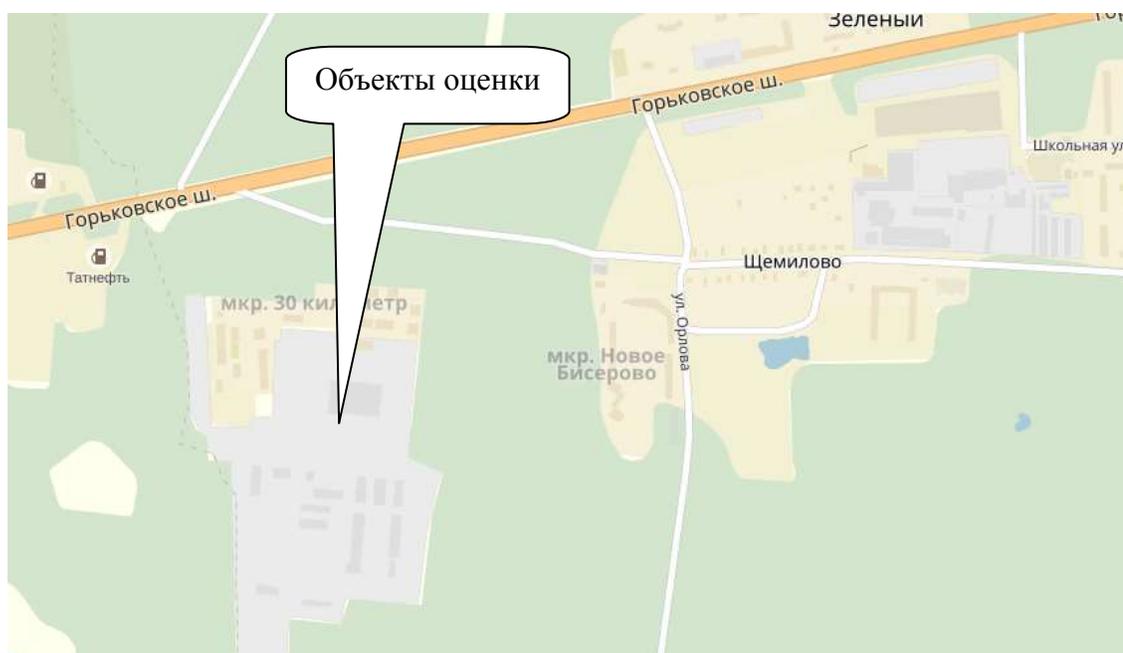


Рисунок 1 – Расположение объектов оценки на карте д. Щемилово <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - <https://maps.yandex.ru/?ll=50.022713%2C53.029220&z=9>



Рисунок 2 – Расположение объектов оценки на карте д. Щемилово<sup>3</sup> (вид со спутника)

## **7.5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

*Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:*

- Копии свидетельств о государственной регистрации права на объекты оценки;
- Копии технических паспортов на объекты оценки;

*Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:*

- Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - <http://maps.yandex.ru>

*При составлении отчета использованы следующие материалы:*

- Шаплова А.С. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости // материалы XIV Международной научно-практической конференции студентов и молодых ученых «Энергия молодых – экономике России» - <http://www.lib.tpu.ru/fulltext/c/2013/C23/V2/093.pdf>

- Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости - [http://www.nb.by/publikacii-prochee/\\*1473/](http://www.nb.by/publikacii-prochee/*1473/)

- Рынок недвижимости выше политики? // Сайт LANĪDA - [http://www.lanida.lv/index.php?id=6146:%D1%80yn%D0%BEk-n%D0%B5dvizhim%D0%BE%D1%81ti-vysh%D0%B5-p%D0%BElitiki&Itemid=432&lang=ru&option=com\\_k2&view=item](http://www.lanida.lv/index.php?id=6146:%D1%80yn%D0%BEk-n%D0%B5dvizhim%D0%BE%D1%81ti-vysh%D0%B5-p%D0%BElitiki&Itemid=432&lang=ru&option=com_k2&view=item)

- Санкции Запада VS рынок недвижимости РФ - <http://news.ners.ru/sanktsii-zapada-vs-rynok-vedvizhimosti-rf.html>

Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

<sup>3</sup> Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - <https://maps.yandex.ru/?ll=50.022713%2C53.029220&z=9>



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

### **8.1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

#### **8.1.1. Теоретические основы влияния внешних факторов на стоимость объекта оценки**

##### **Теоретические основы влияния экологических факторов на стоимость недвижимости**

Под экологическими факторами или факторами окружающей среды при оценке недвижимости понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющих на рыночную стоимость недвижимости. К экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды как уровень загрязнения основных природных сред: воды, воздуха, почвы, включая радиоактивное загрязнение, наличие красивого вида, зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и даже наше представление о качестве окружающей среды. Кроме того, к факторам окружающей среды относят любые природные условия местности, связанные с климатическими, гидрологическими, гидрогеологическими и горно-геологическими особенностями территории. К климатическим особенностям относятся такие характеристики как благоприятный или неблагоприятный с точки зрения проживания человека климат, например, продолжительный холодный период, количество солнечных дней, засушливые условия и т.д. К гидрологическим условиям относят обеспеченность источниками питьевого промышленного и сельскохозяйственного водоснабжения, уровень стояния грунтовых вод, подтопление, продолжительность паводкового периода и вероятность наводнений. К гидрогеологическим особенностям относят наличие подземных вод, их расположение, запасы, возможность хозяйственного использования. К горно-геологическим параметрам относят наличие таких явлений как карст, оползни, повышенная сейсмичность, вечная мерзлота, лавиноопасность, неровный рельеф, строительные качества грунтов и подстилающих пород, гидрогеологические условия и ряд других особенностей.

Можно выделить три класса факторов, которые следует учитывать при оценке стоимости: факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости в настоящий момент времени или изменяющие ее стоимость после их обнаружения в будущем, если сейчас они не выявлены; ограничения в использовании недвижимого имущества; юридические обязательства, связанные либо с осуществлением выплат, либо с проведением работ по ликвидации причиненного ущерба.

В России в настоящее время большее значение имеет первый класс факторов, который учитывается либо через местоположение объекта недвижимости (объект находится в экологически чистом или экологически грязном районе), либо как самостоятельный элемент сравнения, требующий корректировки (например, наличие, либо отсутствие рядом неблагоприятных объектов, и качество строительных материалов).

Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости, в зависимости от вида воздействия условно можно разделить на положительные, такие параметры окружающей человека среды, которые повышают стоимость объекта недвижимости, и отрицательные, то есть, качественные и количественные параметры, понижающие стоимость объекта недвижимости.

К негативным экологическим факторам относятся: химическое загрязнение воды, воздуха, земли, порча и уничтожение плодородного слоя почвы, уничтожение зеленых насаждений. К особым видам такого негативного воздействия, относится загрязнение диоксидами, пестицидами, радиоактивное, шумовое, электромагнитное, вибрационное и тепловое загрязнение. К негативным экологическим факторам также относится расположение непривлекательных в эстетическом и опасном в экологическом отношении промышленных, торговых, коммунально-складских объектов, например, заводов, ТЭЦ, свалок, рынков, скотомогильников, кладбищ (в том числе бывших), крупных магистралей, полей фильтрации, полигонов утилизации радиоактивных отходов и т.д.

К положительным экологическим факторам относятся наличие красивого вида или ландшафта, расположение вблизи с привлекательными рекреационными (то есть, пригодными для отдыха) объектами, включая парки, скверы, водоемы, сохранение на какой либо территории лесов, озер и рек, мест обитания редких биоло-



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



гических видов, чистого воздуха, чистой почвы, а также отсутствие промышленных предприятий приводит к росту цен на недвижимость. В качестве примера можно привести зарубежный опыт оценки американской национальной ассоциации изготовителей жилых домов, только красивый вид на водную поверхность увеличивает стоимость дома примерно на 28%. Действие одного и того же экологического фактора может быть совершенно различно по отношению к разным типам недвижимости. То, что снижает стоимость жилых домов, может не оказывать никакого влияния на стоимость офисных или промышленных зданий.

Второй и третий класс факторов пока не оказывает серьезного влияния на процессы формирования рыночной стоимости недвижимости в силу того, что экологические требования и ограничения не так жестки, как в западных странах, а экономическая и юридическая ответственность пока не представляет серьезной проблемы для коммерческой деятельности, так как причинение ущерба природе и людям не связано с серьезными экономическими санкциями, наступающими в обязательном порядке.

Экологические требования и ограничения в наиболее жесткой форме влияют в основном на вид разрешенного использования земли и сооружений в городах и иных населенных пунктах, а также на режим землепользования на особо охраняемых территориях.

Третий класс факторов пока связан только с выявлением долгов по осуществлению экологических платежей и долгов по суммам, присужденным в возмещение ущерба по факту его обнаружения. Ответственность за причиненный в прошлом ущерб в нашем законодательстве отсутствует. К экологическим платежам относятся платежи, которые промышленные предприятия должны платить за сбросы загрязняющих вредных веществ в водные объекты, платежи за выбросы вредных веществ в атмосферу и платежи за размещение вредных отходов. Из-за несовершенства применяемых методов установления ставок платежей данные финансовые обязательства могут быть весьма существенными. Долги по экологическим платежам могут не только снизить инвестиционную привлекательность предприятия, но превратиться в огромную проблему для предприятия и поставить его на грань банкротства.

В зависимости от целей измерения учета экологических факторов на стоимость недвижимости нужно выбирать конкретные технологии и процедуры расчета. При использовании затратного подхода определяется объем затрат, связанных с ликвидацией негативных последствий, снижением отрицательного воздействия. Это могут быть затраты на переоснащение предприятий и приобретение новых технологий или очистного оборудования, работы по очистке и рекультивации территории, удаление опасных веществ, меры предотвращения их дальнейшего распространения в окружающей среде, мониторинг и оценку происшедших и возможных утечек, а также меры минимизации ущерба для населения.

При использовании методов доходного подхода включаются обязательные экологические платежи за загрязнение; компенсационные и страховые выплаты в связи с использованием природных ресурсов; получение разрешений и лицензий (например, оплата вырубки деревьев в городах и проведение компенсационного озеленения, выплаты компенсаций местному населению за причиненный ущерб, платежи в возмещение потерь лесного хозяйства и сельскохозяйственного производства, при освоении территории и т.д.), а также все долговые обязательства по экологическим платежам, налогам и судебным решениям.

При использовании методов сравнительного подхода экологические факторы рассматриваются как элементы сравнения, а их воздействие на стоимость определяется посредством внесения корректировок в цены объектов-аналогов.

В настоящее время складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают влияние экологических факторов на стоимость недвижимости, поэтому необходимо совершенствовать методические подходы к учету экологических факторов при оценке недвижимости.

#### **Источник:**

Шаплова А.С. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости // материалы XIV Международной научно-практической конференции студентов и молодых ученых «Энергия молодых – экономике России» - <http://www.lib.tpu.ru/fulltext/c/2013/C23/V2/093.pdf>



## Теоретические основы влияния социально-экономических факторов на стоимость недвижимости

### Состояние экономики

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Когда люди думают о хлебе насущном в буквальном смысле этого слова, то им не до недвижимости.

Но это в случае резкого спада. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

В случае уверенного роста экономики у людей, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные возможности, интересы, соблазны. Поток инвестиций в недвижимость при этом, как правило, не уменьшается. Но рядом с ним разбухают другие потоки, которые отвлекают значительные средства и ресурсы. Люди с «большими деньгами» пытаются резко нарастить свой бизнес, модернизировать производство, наладить с иностранными инвесторами эффективные предприятия и структуры. А сотни тысяч «простых людей» используют денежные и прочие накопления (в том числе, имеющееся движимое и недвижимое имущество), а также кредиты для организации и расширения «собственного дела».

Случается и квартиры продают с целью быстро получить деньги и направить их в мелкий и средний бизнес. Интерес к рынку недвижимости (чуть ли ни к единственному месту вложения средств) при этом снижается, что, конечно же, сказывается и на темпе роста цен.

### Рост доходов населения

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Другое дело, что, сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов — это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, — это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

### Развитие кредитования. Внедрение госпрограмм предоставления льготных кредитов

Кредитами сейчас пользуются всё большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены.

Понижение ставки по кредитам привлекает значительное число покупателей с относительно небольшим достатком. Эта категория потребителей ориентирована (в основной своей массе) на малогабаритное, относительно дешевое жилье. Есть и люди, которые с помощью кредитов приобретают ликвидные квартиры с целью их дальнейшей перепродажи.

Количество семей, нуждающихся в жилье, но не имеющих необходимых средств, во много раз превышает количество строящихся квартир. В таких условиях любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

### Недостаток альтернативных областей выгодного и надежного размещения свободных средств

В условиях, когда предпринимательская деятельность связана с многочисленными сложностями и рисками, для большинства граждан доступно лишь очень ограниченное количество способов размещения свободных средств. Их можно разместить «под матрасом», можно на депозите. А можно купить золото, недвижимость, землю и т.п. Каждый из этих способов имеет свои плюсы и минусы. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место.

Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость — наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду.

Появятся альтернативные способы размещения денежных средств — значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей



экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса, а, следовательно, и к росту цен.

#### Изменение статуса микрорайона

Повышение статуса микрорайонов, в том числе связанное со строительством новых станций метро и переходом новых массивов из разряда новостроек в разряд благоустроенных и обжитых, — достаточно серьезные и обоснованные поводы для удорожания жилья.

При всех прочих равных условиях квартира на окраине без метро стоит на 10-20% дешевле, чем на окраине, но возле метро. Примерно настолько же увеличивается цена после того, как необжитой микрорайон с многочисленными стройками и занесенными песком дорожками становится зеленым и благоустроенным.

Практически любые изменения (как положительные, так и отрицательные) транспортной доступности и инфраструктуры микрорайона, состояния экологии, благоустройства, озеленения, общественной безопасности, социальной и культурной среды влияют на уровень цен.

Строительство современных торговых и развлекательных центров, привлекательных с точки зрения архитектуры улиц и зданий, открытие престижных школ и спортивных и детских учреждений — всё это способствует повышению стоимости недвижимости в микрорайоне. Стремятся люди в данный микрорайон — значит, цены там будут выше, чем в соседних.

Справедливо и обратное. Деградация коммунального хозяйства и отдельных домов, разрушение инфраструктуры и социальной сферы, ухудшение экологии, рост преступности в микрорайоне — все это сказывается на соотношении спроса и предложения, а, следовательно, и на ценах. Если жители стремятся уехать из микрорайона, то цены там будут ниже, чем в соседних.

#### Низкие объемы строительства. Ориентация на строительство крупногабаритного жилья

При недостаточном объеме строительства и фактическом игнорировании строительства малогабаритного жилья постоянно растущий спрос остается неудовлетворенным.

Строят малогабаритных квартир очень мало, а малометражных однокомнатных вообще практически не строят. И это притом, что наибольший спрос именно в этом сегменте. Не найдя таких квартир в новых домах, люди вынуждены покупать морально и физически устаревшее жилье, цены на которое растут быстрее всего.

Вот и выходит, что квадратные метры в хрущевках и современных домах эконом-класса стоят примерно одинаково, хотя разница в качестве между ними разительна.

Объясняется это тем, что из-за меньшего метража двухкомнатная квартира в хрущевке обходится значительно дешевле, чем двухкомнатная в современном доме. Для многих покупателей это обстоятельство является определяющим: им важна крыша над головой, а количество квадратных метров, удобство планировок, звуко- и теплоизоляция — это уж как получится.

Другое дело, что законы рынка даже в период ажиотажных ожиданий рано или поздно берут своё. Высокий уровень цен является тем фактором, который сам по себе заставляет потенциальных покупателей отложить покупку жилья и сосредоточиться на накоплении денежных средств. Покупки откладываются, а на рынке начинается стагнация и даже падение цен.

#### **Источник:**

Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости - [http://www.nb.by/publikacii-prochee/\\*1473/](http://www.nb.by/publikacii-prochee/*1473/)

#### **Теоретические основы влияния политических факторов на стоимость недвижимости**

По мнению аналитиков, политические перестановки особого влияния на рынок недвижимости не оказывают. В отличие от фондового рынка, где ситуация может меняться по нескольку раз на дню, рынок недвижимости весьма инертен и ему требуется достаточно много времени на адаптацию. Его тенденции меняются в течение нескольких месяцев и обусловлены по большей части экономическими и социальными, нежели политическими факторами. В стране должно произойти нечто из ряда вон выходящее, чтобы спровоцировать глобальные изменения в ситуации на рынке недвижимости.

Например, в условиях политической нестабильности и неопределенности люди стараются обезопасить себя и свои накопления, часто отдавая предпочтение инвестициям в недвижимость, что, безусловно, идет на пользу рынку.

Государственную же политику можно рассматривать лишь как один из факторов влияния на рынок недвижимости, поскольку руководства любой страны обладает широким ассортиментом инструментов воздействия не только на сам рынок, но и на другие факторы, от которых он более зависим. "Правила игры" на любом рынке являются отражением законов, принятых людьми, обычно к этому самому рынку никакого отношения не имеющими.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Государство может дать мощный толчок развитию рынка посредством программ, направленных на строительство нового жилья и на повышение доступности приобретения этого же жилья. С другой стороны, поспешные и недальновидные решения правительства могут привести к неожиданным результатам.

Во всем мире в последнее время политические и экономические события в значительной степени стали влиять на все сегменты экономики, в том числе и рынок недвижимости. Но следует отметить, что при прогнозировании тенденций развития рынка недвижимости необходимо учитывать и другие факторы, как внешние по отношению к рынку недвижимости (экономические условия в стране, социально-экономические условия в конкретном регионе), так и внутренние (темпы нового строительства, изменение объема предложения на первичном и вторичном рынке, соотношение цен на них и т.д.).

**Источник:** Рынок недвижимости выше политики? // Сайт LANĪDA -  
[http://www.lanida.lv/index.php?id=6146:%D1%80yn%D0%BEk-n%D0%B5dvizhim%D0%BE%D1%81ti-vysh%D0%B5-p%D0%BELitiki&Itemid=432&lang=ru&option=com\\_k2&view=item](http://www.lanida.lv/index.php?id=6146:%D1%80yn%D0%BEk-n%D0%B5dvizhim%D0%BE%D1%81ti-vysh%D0%B5-p%D0%BELitiki&Itemid=432&lang=ru&option=com_k2&view=item)

### **8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### **Влияние западных санкций на рынок недвижимости**

В связи с ситуацией на Украине многие западные страны ввели санкции в отношении России, что является своего рода большим ударом по экономике страны. Пока власти заявляют, что особых потерь не наблюдается, однако все же возникает вопрос, насколько данная политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости.

В начале года общее влияние политической и экономической ситуации повлияло на покупательскую активность на рынке жилой недвижимости – падение фондового рынка, рост курса евро и доллара по отношению к рублю стимулировало многих граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, предпринять активные шаги уже сегодня, кроме того, такая ситуация, как отмечает Арсений Васильев, генеральный директор компании «Унисто Петросталь», привлекла внимание инвесторов, доля которых на рынке недвижимости в первом квартале текущего года увеличилась до 30% в некоторых компаниях.

«Количество инвестиционных покупок выросло в два раза, а рост стоимости квадратного метра был незначительный - застройщики, с целью сохранения спроса, не спешили повышать цены, - говорит Денис Бобков, руководитель аналитического центра ОАО «ОПИН». - В эконом- и комфорт-классе политическая ситуация оказала минимальное влияние в отличие от премиум сегмента. Можно говорить о том, что покупатели, располагающие серьезным бюджетом, а также те, у кого средства были в иностранных банках и возможно планирующие ранее покупку жилья за рубежом, сделали выбор в пользу московских и подмосковных проектов премиум-класса. Количество сделок здесь выросло за апрель-май на 35%».

Однако все же, по словам Арсения Васильева, активность покупателей привела к непрогнозируемому подорожанию стоимости квадратного метра в пределах 3-5% в зависимости от сегмента. «На начало года прогнозировалось общее подорожание в районе 10%, но достаточно резкое изменение цен, вызванное приходом значительного количества инвесторов на рынок, может привести к корректировке прогноза изменения ценовых показателей на рынке жилой недвижимости в текущем году на 2-3%», - утверждает он.

#### **Рынку недвижимости ничем**

Говоря о санкциях в отношении России западными странами, Вадим Ламин, управляющий партнер агентства недвижимости SPENCER ESTATE считает, что не следует драматизировать эту ситуацию. «Действительно, ряду чиновников несколько ограничили возможности траты денег за рубежом, и было мнение, что они бросятся их вкладывать в московскую недвижимость, но это не случилось, - комментирует он. - Точнее, случилось, но не массово, влияние на цены в большинстве случаев незначительное. Гораздо более серьезное влияние на цены оказывают рост курса доллара, действия Центрального Банка».

В свою очередь, Яна Сосорева, заместитель генерального директора по продажам компании «НДВ-Недвижимость» также считает, что санкции пока не столь серьезные, чтобы оказать существенное воздействие на рынок недвижимости. По ее словам, спрос в большей степени подхлестнули падение рубля и финансовая



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



нестабильность. «Как только позиции рубля пошатнулись, число заявок на покупку квартир заметно увеличилось (10-30% в зависимости от сегмента, к которому относится новостройка), - говорит он. - Основным интересом пришелся на доступные однокомнатные и двухкомнатные квартиры».

Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп» уверена, что санкции, которые США ввели после присоединения Крыма к России, носят точечный характер и прямого влияния на рынок недвижимости санкции не оказали.

Говоря о рынке недвижимости северной столицы, Дмитрий Тюрников, руководитель проекта «Новая квартира в СПб», [novostroyka-spb.tioo.ru](http://novostroyka-spb.tioo.ru), отмечает, что в Санкт-Петербурге строительная отрасль развита достаточно хорошо и это позволяет не зависеть от каких-либо санкций Запада на импорт. «Бетон, кирпич, стекло - с точки зрения цен и логистики строительным компаниям выгоднее приобретать отечественных производителей, - утверждает он. - Рынок новостроек хоть и частично зависит от импорта строительных материалов и оборудования из Кореи, Австрии, Украины - эти цифры пока не влияют на цены строящихся квартир. Ожидать воздействия санкций на рынок недвижимости можно в том случае, если это воздействие будет косвенным».

Екатерина Румянцева, председатель совета директоров Kalinka Group отмечает тот факт, что российские деньги все смелее инвестируются в российскую экономику. «Это связано и с политикой нашего государства по деофшоризации, а также в связи с последними политическими событиями, следствием которых стали санкции некоторых государств по отношению к россиянам, - говорит она. - Кроме того, политика Центробанка, направленная на сокращение количества кредитных организаций, заставляет вкладчиков выводить свои деньги со счетов в небольших банках и вкладывать их в недвижимость или другие безрисковые активы. Все это сказывается и на рынке элитной недвижимости».

Однако стоит отметить, что покупательская активность в премиальном сегменте первичного рынка жилья Москвы на сегодняшний день достаточно высока. «С начала текущего года на первичном рынке совершено 220 сделок в этом сегменте, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил около 30%, - отмечает Екатерина Румянцева. - Особенно активным в плане спроса оказался май текущего года, что не типично для этого сезона. Итоги прошедшего месяца показали, что по сравнению с прошлым годом майские продажи увеличились на 40%. Тенденция увеличения спроса наблюдалась и в прошлом году: в целом за 2013 год на первичном рынке высокопремиального жилья было реализовано около 650 квартир и апартаментов общей площадью порядка 100 тыс. квадратных метров, и общей стоимостью свыше \$1,9 млрд. Это на 40% больше, чем в 2012 году».

Яна Долотова, директор направления «Новое строительство» АН «Итака», в свою очередь отмечает, что в период с февраля по апрель было зафиксировано значительное повышение спроса - на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2013 года. «Цены на сегодняшний день выросли на 5%, что превышает показатели прошлого года», - говорит она.

#### Под Киевом роскошнее

По-прежнему потенциальный спрос на жилье в крупнейших городах России, как Москва и Санкт-Петербург достаточно велик. Активное развитие ипотеки и разнообразие программ рассрочек застройщиков делает жилье более доступным для значительных категорий граждан. Дополнительный спрос на жилую недвижимость формируют региональные покупатели, небольшой процент клиентов - граждане иностранных государств, в основном стран бывшего Советского Союза.

Что касается спроса со стороны граждан Украины, по словам Алексея Шмонова, генерального директора портала о недвижимости [Move.su](http://Move.su), он не приобрел сегодня массового характера в связи с политической и экономической ситуацией в стране, так как основная часть населения страны не имеет финансовых возможностей для приобретения дорогой российской недвижимости, а состоятельные граждане более ориентированы на приобретение недвижимости в странах западной Европы.

В настоящий момент граждане с юго-восточной Украины, по словам Дениса Бобкова, «мигрируют» на территорию Крыма и Севастополя, которые сегодня стали субъектами РФ. В связи с повышенным спросом в этих городах, аналитик не исключает, цены на недвижимость могут вырасти здесь в ближайшие месяцы на 5-10%.

«Никакого ажиотажного спроса на недвижимость со стороны украинцев зафиксировано не было, - уверяет Мария Литинецкая. - Конечно, доля таких покупателей в общей структуре спроса немного повысилась, но это отнюдь не «массовый бум». Большинство людей, покидающих Украину, не могли позволить себе сразу приобрести жилье в России на собственные накопления (вряд ли им удалось дорого продать свою украинскую недвижимость). Сделки купли-продажи были единичны».



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Говоря о покупке жилья гражданами Украины, Надежда Хазова, генеральный директор компании «Усадьба» также отмечает, что «бума» не было. По ее словам, было проведено несколько сделок в сегменте дe-люкс, но о серьезной тенденции речи не идет.

«Ряд украинцев действительно приобрели квартиры в Москве или Санкт-Петербурге и в большинстве случаев сделали это на сбережения, чтобы максимально их обезопасить, а, не продав в спешке единственную квартиру, - комментирует Григорий Алтухов, коммерческий директор ФСК «Лидер». - Тем более на массовый спрос в условиях, когда недвижимость Киева резко подешевела, вряд ли стоит рассчитывать».

«В нашей компании с начала года было три запроса со стороны граждан Украины, - рассказывает Екатерина Румянцева. - Эти клиенты интересовались очень дорогой недвижимостью – квартирами и загородными домами стоимостью 25-30 млн долларов». Стоит отметить, что клиенты из Украины – очень взыскательные покупатели: при покупке дорогой недвижимости они оценивают не только расположение и инвестиционную привлекательность объекта, но и эстетическую сторону. Например, как рассказывает Екатерина Румянцева, один клиент решил не выходить на сделку потому, что, по его мнению, загородные дома под Киевом роскошнее, чем предложения в Московском регионе».

Вадим Ламин также отмечает, что в Москве покупательского бума со стороны украинцев не было, хотя и несколько запросов были. «Гораздо активней была и есть аренда, когда украинцы арендуют московские квартиры, порой не самые дешевые, - говорит он. - Так у нас в мае есть реализация одной элитной квартиры, где бы вы думали? Конечно, в районе Золотой мили, за 300 тысяч рублей в месяц».

#### На самом деле...

Все аналитики, как уже выше было сказано, в один голос твердят, что сегодняшние политические санкции как таковые не оказали прямого влияния на цены на недвижимость: можно говорить скорее о совокупности факторов. Это и общая неуверенность граждан в банковских депозитах, и резкий скачок курсов доллара и евро. Единственное - можно только отметить, что угроза введения новых санкций создает некую нервозность среди покупателей, что возможно незначительно способствует увеличению спроса со стороны людей, желающих вложить свои сбережения в недвижимость.

«Внешнеполитическая обстановка не внесла особых изменений на рынок недвижимости Московского региона, в гораздо большей мере на ценообразование отразилась ситуация с отзывом лицензий у банков», - отмечает Владимир Богданюк, руководитель Аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet.

За последние полгода был отмечен ценовой скачок на недвижимость, расположенную в Сочи, но это связано с проведением Олимпийских игр в данной локации, а в других регионах России не было замечено серьезных изменений. «Цены растут, но лишь в пределах инфляции, около 10 – 15% в год, - говорит Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Весаг. - Высокий уровень покупательского спроса, который мы наблюдали в первом квартале 2014 года, весной стал снижаться, и в мае уровень продаж упал на 15%. Тем не менее, для данного сезона года уровень активности оценивается как умеренный, поэтому причин для переживаний пока нет, так как уже к осени спрос должен вернуться на прежний уровень, а объем продаж достичь весенних показателей».

Стоит отметить, что сильнее всего ситуация с санкциями в отношении России отразилась на рынке аренды: сократилось количество иностранцев, которые едут в Россию, и спрос в соответствующем сегменте снизился. Это повлекло за собой некоторую коррекцию рынка, и есть вероятность, что эта тенденция усилится

**Источник:** Санкции Запада VS рынок недвижимости РФ - <http://news.ners.ru/sanktsii-zapada-vs-rynok-nedvizhimosti-rf.html>

#### **Основные социально-экономические показатели РФ в 2017 г.**

Объем ВВП России за I полугодие 2017г. составил в текущих ценах 41782,1 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2017г. по отношению к ценам I полугодия 2016г. составил 104,9%.

Индекс промышленного производства в августе 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-августе 2017г. - 101,9%, из него в добыче полезных ископаемых – в январе-августе 2017г. - 103,2%; в обрабатывающих производствах – в январе-августе 2017г. – 100,9%; в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - в январе-августе 2017г. – 100,9%; в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - в январе-августе 2017г. – 97,6%.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2017г. составил 642,4 млрд. рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 3728,5 млрд. рублей, или 102,6%.

Оборот розничной торговли в августе 2017г. составил 2591,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 18997,7 млрд. рублей, или 100,2%.

В августе 2017г. оборот оптовой торговли составил 5466,5 млрд. рублей, или 103,1% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 43,8% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в июле 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 45,5 млрд. долларов США (2715,7 млрд. рублей), в том числе экспорт - 24,7 млрд. долларов (1476,4 млрд. рублей), импорт - 20,8 млрд. долларов (1239,3 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в июле 2017г. сложилось положительное, 4,0 млрд. долларов (в июле 2016г. - положительное, 6,2 млрд. долларов).

В январе-августе 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 34984,8 млрд. рублей и увеличился на 3,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 26692,9 млрд. рублей, что на 5,8% больше, чем в январе-августе 2016 года. За этот период прирост сбережений населения составил 4321,9 млрд. рублей и снизился на 575,7 млрд. рублей, или на 11,8% по сравнению с январем-августом предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2017г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-августе 2017г. - на 1,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2017г., по оценке, составила 38040 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-августе 2017г. - на 7,2%.

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше. По итогам обследования в августе 2017г. численность рабочей силы составила 76,9 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 73,1 млн. человек были заняты в экономике и 3,8 млн. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 66,1%, уровень безработицы - 4,9%. В органах службы занятости населения, по данным Роструда, зарегистрированы в качестве безработных 0,8 млн. человек.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2017г. составила 146,8 млн. человек. За январь-июль 2017г. число жителей России возросло на 5,3 тыс. человек, или на 0,004% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 146,3 тыс. человек, или на 0,1%).

Естественная убыль населения в январе-июле 2017г. увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2016г. на 100,7 тыс. человек, Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 4,6%.

В январе-июле 2017г. по сравнению с аналогичным периодом 2016г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 73 субъектах). В целом по стране в январе-июле 2017г. число умерших превысило число родившихся на 11,8% (в январе-июле 2016г. - на 1,3%), в 20 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,9 раза.

Естественный прирост населения в январе-июле 2017г. зафиксирован в 22 субъектах Российской Федерации (в январе-июле 2016г. - в 39 субъектах).

Объем доходов федерального бюджета в январе-июле 2017г. составил 57,0% от прогнозируемого на 2017г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов" (с учетом Федерального закона от 01.07.2017 №157-ФЗ).

Дефицит федерального бюджета в январе-июле 2017г. сложился в сумме 344,5 млрд. рублей.

**8.2 Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов**

**8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

**Классификация недвижимости**

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, Оценщиком использовал классификацию недвижимости, предложенную Геннадием Моисеевичем Стерником<sup>4</sup> (Таблица 9).

Таблица 9

**Классификация недвижимости по назначению**

Вид	Подвид	Категория	Профиль
I). Жилье (жилая недвижимость)	1) многоквартирные жилые дома и комплексы	а) жилые дома и комплексы,	нет
		б) квартиры в многоквартирных жилых домах	нет
		в) помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.)	нет
	2) односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и комплексы	а) коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки	нет
		б) дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств)	нет
		в) дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы)	нет
		г) заблокированные коттеджи, или рядные дома (таунхаусы)	нет
	д) дачи (дачные и садово-дачные дома с участками)	нет	
II) Коммерческая недвижимость	1) офисная недвижимость	а) офисные здания	- бизнес-центры, - здания административно-офисного назначения, - банковские здания.
		б) офисные помещения в офисных зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.

<sup>4</sup> Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

Вид	Подвид	Категория	Профиль
	2) торговая (ритейлинговая) недвижимость	в) офисные помещения в жилых зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.
		а) имущественные комплексы ритейленгового назначения	- торговый центр, - развлекательный центр, - парк отдыха, - отель, - дом отдыха, - пансионат, - санаторий, - и др.
		б) отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения	- торговый центр, - гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - автосалон, - театр, - кинотеатр, - клуб, - авка-парк, - найт-клуб, - боулинг, - ресторан, - кафе, - бар, - гостиница, - отель, - мотель, - и др.
		в) помещения торгового (ритейлингового) назначения	- гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - медцентр, - автосалон, - паркинг индивидуального и коллективного использования, - пункт бытового обслуживания, - салон красоты, - обменный пункт, - парикмахерская, - фитнес-центр, - интернет-кафе, - апартаменты и номера в гостиницах, - и др.
	3) нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения	нет	нет
III) Производственная и складская недвижимость	1) недвижимость производственных предприятий и транспорта	а) заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения	нет
		б) технопарки	нет
		в) вокзалы, депо, станции	нет
		г) пристани, порты	нет
		д) другое	нет
	2) недвижимость производственно-го сервиса	а) паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство)	нет
		б) автозаправки	нет
		в) автомойки	нет
		г) цеха и мастерские	нет
		д) другое	нет

Вид	Подвид	Категория	Профиль
	3) складская недвижимость	а) открытые площадки-склады	нет
		б) неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		в) отапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		г) отапливаемые оборудованные складские здания и помещения	нет
		д) холодильные и морозильные камеры	нет
		е) другое	нет
	4) инженерные сооружения	а) мосты	нет
		б) трубопроводы	нет
		в) дороги	нет
		г) дамбы	нет
IV) Недвижимость социально-культурного назначения	1) здания правительственных и административных учреждений	нет	нет
	2) здания научно-исследовательских, образовательных учреждений	нет	нет
	3) религиозные объекты	нет	нет
	4) другое	нет	нет

**Источник:** Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

**Вывод:**

- Вид – Производственная и складская недвижимость, Подвид – недвижимость производственных предприятий и транспорта, Категория – заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, Профиль – нет;

**8.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Оценщиком был проведен анализ рынка производственно-складской недвижимости, а так же земельных участков под промышленность Ногинского района Московской области. В результате на рынке производственно-складской недвижимости г. Ногинск было найдено 1 предложение, в следствие этого оценщиком принято решение расширить диапазон поиска и включить в выборку ближайшие города к объекту оценки. Всего оценщику удалось выявить 8 наиболее подходящих объекта аналога стоимостью от 13 405 руб. / кв. м. до 26 490 руб./кв.м. (Таблица 10).



**ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»**  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Оценщиком был проведен анализ рынка аренды производственно-складской недвижимости Ногинского района Московской области, в результате оценщиком не было найдено наиболее подходящих объектов аналогов, соответствовавших объекту оценки.

Так же был проанализирован рынок земельных участков под производственные объекты, в результате было найдено 7 наиболее сопоставимых земельных участка стоимостью от 132 353 руб./сот., до 208 333 руб./сот., в среднем 165 256 руб./сот. (Таблица 11).



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 10

№	Объект-аналог	Расположение	Площадь строений, кв.м.	Площадь з/у, кв.м.	Примечание	Источник информации	Стоимость, руб., С НДС	Стоимость из расчета на 1 кв.м. строений, руб. (с НДС)
1	Производственная база	Московская область, Тучково	6 137,00	20 350,00	Производственно-складской комплекс в п. Тучково, Рузского района Московской области. Капитальные строения площадью 6137 м. кв. на земельном участке 2,35 га. Помещения и земельный участок в собственности. Категория земельного участка : земли населенных пунктов , разрешенное использование: производственно-складской комплекс. Коммуникации: электричество 400 квт, магистральный газ, водопровод, канализация.	<a href="https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6135_m_1116522102">https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6135_m_1116522102</a>	140 000 000	22 812
2	Производственная база	Московская область, Ступино, рп. Жилево, ул Ленинская	10 444,00	10 640,00	Удаленность от крупных транспортных магистралей: 90 км до МКАД, 4 км до Каширского ш., 30 км до Большого бетонного кольца.	<a href="https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_9613_kv._m_1124624156">https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_9613_kv._m_1124624156</a>	140 000 000	13 405
3	Производственная база	Московская область, Домодедово, Трасса Дон, 14 км	21 000,00	40 300,00	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный производственно складской комплекс 7 000 м2 - 21 000 м2 на участке 4,3 Га, расположенный в 14 км по трассе Дон (М-4) в г. Домодедово.	<a href="https://www.avito.ru/domodovo/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_21_000_m_na_43_ga_s_zhd_i_kranbalkami_1159507163">https://www.avito.ru/domodovo/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_21_000_m_na_43_ga_s_zhd_i_kranbalkami_1159507163</a>	409 500 000	19 500



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул.Ульяновская, д.52 / ул.Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№	Объект-аналог	Расположение	Площадь строений, кв.м.	Площадь з/у, кв.м.	Примечание	Источник информации	Стоимость, руб., С НДС	Стоимость из расчета на 1 кв.м. строений, руб. (с НДС)
4	Производственная база	Московская область, Домодедово, мкр. Северный, ул Краснодарская 12	11 325,00	40 710,00	Объект представляет собой складской комплекс, состоящий из 13 отдельно-стоящих зданий, расположенных по адресу: г. Домодедово, ул.Краснодарская, д. 12, на первой линии домов. Площадь основного складского здания составляет 7.000 кв.м., высота потолков 6,65м. Общая площадь зданий 11 325 кв.м. Год постройки 1973-1992. Помещения комплекса находятся в рабочем состоянии и сдаются в краткосрочную аренду.	<a href="https://www.avito.ru/domodovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_11325_m_1124182912">https://www.avito.ru/domodovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_11325_m_1124182912</a>	300 000 000	26 490
5	Производственная база	Московская область, Раменское, Раменское, улица Михалевича	11 000,00	-	Предлагается к продаже производственно-складской комплекс 11 000 кв.м., расположенный в Раменском районе Московской области, в непосредственной близости от Малого Московского кольца	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_11_000_kv.m_93_1086877">https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_11_000_kv.m_93_1086877</a>	230 000 000	20 909
6	Производственная база	Московская область, Люберцы, Победы пр-кт	7 397,00	30 000,00	Общая площадь: 7397 кв. м Офисные помещения: 1045 кв. м. Складские помещения: 234 кв. м. Высота потолков: до 12 м	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-skladskuyu_bazu_7397_kv.m_1096132014">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-skladskuyu_bazu_7397_kv.m_1096132014</a>	190 000 000	25 686



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№	Объект-аналог	Расположение	Площадь строений, кв.м.	Площадь з/у, кв.м.	Примечание	Источник информации	Стоимость, руб., С НДС	Стоимость из расчета на 1 кв.м. строений, руб. (с НДС)
7	Производственная база	Московская область, Подольск, Подольск г, Железнодорожная ул, 20	48 214,00	60 000,00	Продажа Производственно-Складского Комплекса, расположенного на земельном участке площадью 60 000 кв.м. в шаговой доступности до железнодорожной станции «г.Подольск». Земельный участок и все строения на нем в собственности. Общая площадь строений 48 214 кв.м. Предприятие действующее, с производственными мощностями выпускающее расширенный спектр деталей и конструкций из металла. Комплекс состоит из 14-ти отдельно стоящих зданий включающих 3 административных, 9-ть производственных и склад/гараж. Здания капитальные, построенных из кирпича.	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_48214_m_1222_868028">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_48214_m_1222_868028</a>	1 095 000 000	22 711



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№	Объект-аналог	Расположение	Площадь строений, кв.м.	Площадь з/у, кв.м.	Примечание	Источник информации	Стоимость, руб., С НДС	Стоимость из расчета на 1 кв.м. строений, руб. (с НДС)
8	Производственная база	Московская область, Ногинск, электростальское шоссе 29а	8 170,00	19 691,00	Производственно складской комплекс расположен по адресу: МО, г.Ногинск, Электростальское шоссе, д 29-А. Общая площадь участка составляет 19 691 кв.м, количество строений 4, общая площадь 8170 кв.м. Здания отлично подходят под склады или производство. Участок заасфальтирован, вся территория огорожена ж/б забором, на въезде установлен шлагбаум. На территории есть собственная подстанция на 400 кВт. Отопление осуществляется американскими котлами, которые работают на отработанном масле, есть возможность подключения к газу. Участок и здание в собственности юридического лица. Прямой договор купли-продажи.	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_8170.5_m_1026420364">https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_8170.5_m_1026420364</a>	148 500 000	18 176



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 11

№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, сот.	Примечание	Источник информации	Контактная информация	Дата предложения	Стоимость, руб	Стоимость 1 сот., руб.
1	Земельный участок	Московская область, Горьковского шоссе, Ногинск	240,00	Горьковское шоссе 42 км от МКАД, Ногинск. Земельный массив 2.4 га, под промышленно-хозяйственную застройку. Земельный массив 2.4 га / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов. Административная принадлежность: Московская область, Ногинский район. Место расположения: непосредственно у трассы. Оборудованный асфальтированный съезд с Горьковского шоссе (трасса Волга)	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye-uchastki/uchastok-2.4-ga-promnazn-acheniya_53636082">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye-uchastki/uchastok-2.4-ga-promnazn-acheniya_53636082</a> 4	8-926-066-78-28 Тимофей Алексеевич	06.12.2017	50 000 000	208 333
2	Земельный участок	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе	82,00	Горьковское шоссе 42 км от МКАД, Ногинск. Земельный массив 82 сотки, под промышленно-хозяйственную застройку. Земельный массив 82 сотки / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов. Административная принадлежность: Московская область, Ногинский район. Место расположения: 400 метров от трассы. Оборудованный асфальтированный съезд с Горьковского шоссе (трасса Волга)	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye-uchastki/uchastok-82-sot.-promnazn-acheniya_89373584">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye-uchastki/uchastok-82-sot.-promnazn-acheniya_89373584</a> 4	8-926-066-78-28 Тимофей Алексеевич	06.12.2017	13 000 000	158 537



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, сот.	Примечание	Источник информации	Контактная информация	Дата предложения	Стоимость, руб	Стоимость 1 сот., руб.
3	Земельный участок	Московская область, Ногинск, д. Горки (АЗК, производство)	102,00	Ногинский район, д. Горки Земельный участок примыкает к автодороге Ногинск-Боровково-Черноголовка. Площадь -120 соток Категория – земли населенных пунктов Вид – производственная деятельность	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_1.2_ga_pro_mnaznacheniya_1_072793492">https://www.avito.ru/noginsk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_1.2_ga_pro_mnaznacheniya_1_072793492</a>	8-926-133-31-61	06.12.2017	13 500 000	132 353
4	Земельный участок	Московская область, Ногинск, пос Красный Электрик, Горьковское шоссе	83,00	Место расположения технопарк вблизи поселка Красный Электрик. Оборудованный асфальтированный съезд с Горьковского шоссе (трасса Волга). Въезд и выезд оформлены дорожными знаками. Вдоль участка дорога, оформленная в серветут. Коммуникации электричество без ограничений Назначение использования: для размещения производственно-складского комплекса .	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_83_sot_pro_mnaznacheniya_1_000336996">https://www.avito.ru/noginsk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_83_sot_pro_mnaznacheniya_1_000336996</a>	8-926-135-23-75 Михаил	06.12.2017	11 500 000	138 554



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, сот.	Примечание	Источник информации	Контактная информация	Дата предложения	Стоимость, руб	Стоимость 1 сот., руб.
5	Земельный участок	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе, М7	200,00	В продаже земельный участок под промышленную или складскую застройку общей площадью 2 га всего в 40 км от МКАД (г. Ногинск). Отличная логистическая транспортная доступность: участок расположен на восточной окраине города Ногинск вдоль Горьковского шоссе (Федеральная трасса «Волга» М7). Примыкает к лесу. Категория - земли промышленности, водоснабжение и канализация на территории участка, газ и электричество - в 300 м от границы участка, ровный ландшафт, без перепадов высот.	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_101392039_3">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_101392039_3</a>	8(495) 796-59-91 Дмитрий	06.12.2017	34 990 000	174 950
6	Земельный участок	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе	307,00	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Торг.	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.07_ga_promnaznacheniya_8313450_40">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.07_ga_promnaznacheniya_8313450_40</a>	8-926-621-71-60	06.12.2017	53 000 000	172 638
7	Земельный участок	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе	350,00	Земельный участок 3,5Га. Промка. Назначение участка под размещение административно - складского комплекса (можно изменить) 59км автодороги Москва - Нижний Новгород. 2 км от строящейся ЦКАД! Инженерные сети погранично. От собственника.	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636</a>	8-985-920-59-39	06.12.2017	60 000 000	171 429



### 8.2.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

При сравнении объектов недвижимости рекомендуется рассматривать следующие элементы <sup>5</sup>:

1. состав передаваемых прав,
2. условия финансирования сделки купли-продажи,
3. условия продажи,
4. время продажи,
5. местоположение и окружение,
6. физические характеристики,
7. экономические характеристики,
8. отклонение от целевого использования,
9. наличие движимого имущества.

Таблица 12

**Характеристика факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

№ пп	Ценообразующий фактор	Характеристика ценообразующих факторов для недвижимости
1	Состав передаваемых прав	Корректировка вносится при отягощении прав залогом, долгосрочной арендой и т.п. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройки земельного участка.
2	Условия финансирования сделки купли-продажи	Платеж денежными средствами / с привлечением заемных средств / Бартер и прочие иные системы расчетов
3	Условия продажи	Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (аффилированность), неполную информированность сторон, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (срочная продажа). При подозрении на нерыночные условия продажи рекомендуется исключить аналог из перечня объектов сравнения. В случае если Оценщик не располагает информацией о реальных сделках и вынужден ограничиваться информацией по предложениям, величина данного фактора будет соответствовать величине скидки на торг.
4	Время продажи	При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.
5	Местоположение и окружение	Если сопоставимый объект находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. Если сопоставимый объект находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами.
6	Физические характеристики	Необходимо проанализировать такие параметры, как размер здания (общая площадь), возраст здания (степень износа), состояние внутренней отделки.
7	Экономические характеристики	Корректировки применяются при оценке доходной недвижимости (состав арендаторов, условия договора аренды, качество управления, эксплуатационные расходы и т.п.).
8	Отклонение от целевого использования	Учитываются возможные различия в наиболее эффективном варианте использования оцениваемого и сопоставимых объектов.
9	Наличие движимого имущества	Движимое имущество (оборудование) необходимо анализировать отдельно

<sup>5</sup> Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. Стр.214.



#### **8.2.4. Основные выводы относительно анализа рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки**

Объекты оценки относятся к сегменту рынка:

- *Вид – Производственная и складская недвижимость, Подвид – недвижимость производственных предприятий и транспорта, Категория – заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, Профиль – нет;*

### **9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

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

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта используются следующие критерии:

- ✓ *Физическая возможность*
- ✓ *Допустимость с точки зрения законодательства*
- ✓ *Финансовая целесообразность*
- ✓ *Максимальная продуктивность.*

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки, учитывая местоположение и характеристики наиболее эффективным использованием будет являться использование в качестве производственно-складской недвижимости.

### **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

#### **10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



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 относится 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, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базисные на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в Федеральных стандартах оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).



Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

## **10.2. Обзор и обоснование выбора подходов к оценке**

### **10.2.1. Обзор подходов к оценке**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

### **10.2.2. Обоснование возможности использования затратного подхода**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

*Таким образом, затратный подход может быть использован в рамках данной работы для определения стоимости объекта оценки, поскольку:*

*- Заказчиком была предоставлена техническая документация на часть объектов оценки, кроме того, предоставлена возможность осмотра.*



### **10.2.3. Обоснование возможности использования сравнительного подхода**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

*В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, соответственно, Оценщик имеет возможность использовать сравнительный подход в рамках данной работы для определения стоимости объекта оценки.*

### **10.2.4. Обоснование возможности использования доходного подхода**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

*В процессе анализа источников информации Оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений о сдаче в аренду объектов недвижимости-отдельностоящих производственно-складских зданий, соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим факторам, соответственно, Оценщик не имеет возможность использовать доходный подход в рамках данной работы для определения стоимости объекта оценки.*

## **10.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

### **10.3.1. Обоснование выбора примененных методов оценки в рамках затратного подхода**

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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



*Оценщиком принято решение использовать в рамках затратного подхода метод расчета на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, поскольку он является более доступным для применения (имеется большое количество сборников стоимости сравнительных единиц для различных объектов). Кроме того, по мнению Оценщика, данный метод дает более точный результат, по сравнению с остальными методами.*

### **10.3.2. Обоснование выбора примененных методов оценки в рамках сравнительного подхода**

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

*Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.*

*Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь небольшое количество предложений о продаже аналогичных объектов, что не достаточно для построения регрессионной модели.*

*Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования, т.к. в распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации для расчета необходимых корректировок.*

### **10.3.3. Обоснование выбора примененных методов оценки в рамках доходного подхода**

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

*Поскольку в п. 10.2.4. настоящего отчета обоснован отказ от использования доходного подхода, выбор методов оценки не проводился.*



## **11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

### **11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ**

В основу расчета рыночной стоимости земельного участка взяты Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработанные Минимуществом России (Распоряжение №568-р от 07.03.02г.).

Оценка земельного участка может проводиться с использованием трех подходов - затратного, сравнительного и доходного. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода конкретные методы. При оценке рыночной стоимости земельных участков используют следующие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

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

#### **11.1.1. Метод сравнения продаж**

Сравнительный 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. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых строениями, так и свободных. Условия применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками. В целях настоящего отчета использовались цены предложения по объектам аналогам.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающих их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

#### **Описание объема доступных рыночных данных об объектах аналогах и правила их отбора для проведения расчетов**

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже земельных участков производственно-складского назначения в Ногинском районе московской области (Таблица 11). Копии объявлений представлены в Приложении.

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (земельные участки), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



- относятся к одной категории земель (земли населенных пунктов),
- имеют одинаковый вид разрешенного использования (производственно-складское),
- расположены в Ногинском районе Московской области (направление – Горьковское шоссе),
- расположены на 1-й линии Горьковского шоссе.

В результате анализа по указанным выше критериям для дальнейших расчетов были использованы объекты –аналоги № 1,2,5,6,7. (Таблица 13). Объекты-аналоги №3 и №4 не отвечают установленным оценщиком правилам отбора, т.к. аналог №4 расположен не на 1-й линии, а аналог №3 расположен вдоль автодороги Ногинск-Боровково-Черноголовка.

Перед тем, как сравнивать объекты аналоги с объектом оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что, оценщик исходит из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах-аналогах учитываются только те положительные факторы, которые указаны в объявлении. В сомнительных случаях оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

Сопоставление объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения и определение необходимости внесения корректировок представлено в Таблице 14.

### **Выбор единицы сравнения**

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 13

№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, сот.	Примечание	Источник информации	Контактная информация	Дата предложения	Стоимость, руб.	Стоимость 1 сот., руб.
1	Земельный участок	Московская область, Горьковское шоссе, Ногинск	240,00	Горьковское шоссе 42 км от МКАД, Ногинск. Земельный массив 2.4 га, под промышленно-хозяйственную застройку. Земельный массив 2.4 га / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов. Административная принадлежность: Московская область, Ногинский район. Место расположения: непосредственно у трассы. Оборудованный асфальтированный съезд с Горьковского шоссе (трасса Волга)	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_536360824">https://www.avito.ru/noginsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_536360824</a>	8-926-066-78-28 Тимофей Алексеевич	06.12.2017	50 000 000	208 333
2	Земельный участок	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе	82,00	Горьковское шоссе 42 км от МКАД, Ногинск. Земельный массив 82 сотки, под промышленно-хозяйственную застройку. Земельный массив 82 сотки / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов. Административная принадлежность: Московская область, Ногинский район. Место расположения: 400 метров от трассы. Оборудованный асфальтированный съезд с Горьковского шоссе (трасса Волга)	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_82_sot.promnaznacheniya_893735844">https://www.avito.ru/noginsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_82_sot.promnaznacheniya_893735844</a>	8-926-066-78-28 Тимофей Алексеевич	06.12.2017	13 000 000	158 537



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Яремарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№	Объект-аналог	Расположение	Площадь, сот.	Примечание	Источник информации	Контактная информация	Дата предложения	Стоимость, руб.	Стоимость 1 сот., руб.
3	Земельный участок	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе, М7	200,00	В продаже земельный участок под промышленную или складскую застройку общей площадью 2 га всего в 40 км от МКАД (г. Ногинск). Отличная логистическая транспортная доступность: участок расположен на восточной окраине города Ногинск вдоль Горьковского шоссе (Федеральная трасса «Волга» М7). Примыкает к лесу. Категория - земли промышленности, водоснабжение и канализация на территории участка, газ и электричество - в 300 м от границы участка, ровный ландшафт, без перепадов высот.	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_10139203_93">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_10139203_93</a>	8(495) 796-59-91 Дмитрий	06.12.2017	34 990 000	174 950
4	Земельный участок	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе	307,00	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Торг.	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.07_ga_promnaznacheniya_831345_040">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.07_ga_promnaznacheniya_831345_040</a>	8-926-621-71-60	06.12.2017	53 000 000	172 638
5	Земельный участок	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе	350,00	Земельный участок 3,5Га. Промка. Назначение участка под размещение административно - складского комплекса (можно изменить) 59км автодороги Москва - Нижний Новгород. 2 км от строящейся ЦКАД! Инженерные сети погранично. От собственника.	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636</a>	8-985-920-59-39	06.12.2017	60 000 000	171 429



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 14

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	5	
<b>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>							
1.1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Корректировка не требуется
1.2. Обременения и ограничения прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Корректировка не требуется
<b>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>							
2.1. Вид оплаты	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Корректировка не требуется
<b>3. Условия продажи</b>							
3.1. Нетипичные для рынка условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Корректировка не требуется
3.2. Сделка между аффилированными лицами	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
<b>4. Условия рынка</b>							
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	Корректировка не требуется
<b>5. Вид использования и (или) зонирование</b>							
5.1. Вид использования	Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение	Корректировка не требуется
<b>6. Местоположение объекта</b>							
Адрес объекта	Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово	Московская область, Горьковское шоссе, Ногинск	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе, М7	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе	Московская область, Ногинск, Горьковское шоссе	-
6.1. Регион РФ	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Корректировка не требуется



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмаочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	4	5	
6.2. Город/Район	д. Шемилово, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	<i>Корректировка не требуется</i>
6.3. Транспортная доступность	Расположен на первой линии Горьковского шоссе	<i>Корректировка не требуется</i>					
<b>7. Физические характеристики</b>							
7.1. Площадь, кв.м.	1548 - 117743	24 000,00	8 200,00	20 000,00	30 700,00	35 000,00	<b>Необходимо внесение корректировки на площадь</b>
7.2. Наличие коммуникаций	Подключение доступно	<i>Корректировка не требуется</i>					
<b>8. Экономические характеристики</b>							
8.1. Доходность	Информация отсутствует	<i>Корректировка не требуется</i>					
<b>9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>							
9.1. Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	<i>Корректировка не требуется</i>
<b>10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>							
10.1. Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	<i>Корректировка не требуется</i>



При сделках с незастроенными земельными участками используются следующие единицы сравнения<sup>6</sup>:

Цена за 1 га – при оценке больших массивов с/х или лесных земель, промышленных зон, при разделении земельных массивов на стандартные участки.

Цена за 1 сотку – при продажах земель для целей садоводства и дачной застройки.

Цена за 1 кв.м. – при продаже земли в черте городов под коммерческую застройку.

Цена за 1 фронтальный метр – часто применяется при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а также предприятий сферы обслуживания.

Цена за лот – цена за стандартные по форме и размеру участки в районах массовой дачной или жилой застройки.

Цена за единицу плотности – нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, разрешенной нормами зонирования, например на основе числа разрешенных для строительства единиц жилья.

По результатам анализа, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана Цена за 1 кв.м. площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

#### **Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов**

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В результате сопоставления характеристик объекта оценки и аналогов (Таблица 14) была выявлена необходимость внесения следующих корректировок:

- Скидка на торг,
- Поправка на площадь.

#### **Скидка на торг**

Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Обоснование диапазона значений скидки на торг произведено на основании данных Таблицы 15.<sup>7</sup>

Величина скидки на торг использована Оценщиком в размере 10,2% - среднее значение для земельных участков под индустриальную застройку на активном рынке.

<sup>6</sup> Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. наук. проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. Стр.119-120.

<sup>7</sup>Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016/Том III Земельные участки/ Нижний Новгород 2016

Таблица 15

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

**Поправка на площадь**

Корректировка на площадь для участка под производственно-складское назначение проведена на основании данных таблицы 16.<sup>8</sup>

Таблица 16

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен в Таблице 17.

<sup>8</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016/Том III Земельные участки/ Нижний Новгород 2016



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 18

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		2 083	1 585	1 750	1 726	1 714
Скидка на торг	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539
<b>ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>							
<b>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>							
<i>1.1. Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<i>1.2. Обременения и ограничения прав</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>							
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денежными средствами					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>3. Условия продажи</b>							
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные условия					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<i>3.2. Сделка между аффилированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>4. Условия рынка</b>							
<i>4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>Вывод по первой группе корректировок</b>							
<b>Стоимость с учетом корректировок первой группы</b>	руб. / кв.м.		<b>1 871</b>	<b>1 424</b>	<b>1 571</b>	<b>1 550</b>	<b>1 539</b>
<b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>							
<b>5. Вид использования и (или) зонирование</b>							
<i>5.1. Вид использования</i>		Производственно-складское назначение					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	руб. / кв.м.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Местоположение объекта</b>							
<i>6.1. Регион РФ</i>		Московская область					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	руб. / кв.м.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
6.2. Город/Район		д. Щемилово, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.3. Транспортная доступность		Расположен на первой линии Горьковского шоссе					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7. Физические характеристики</b>							
7.1. Площадь, кв.м.		11 628,00	24 000,00	8 200,00	20 000,00	30 700,00	35 000,00
Корректировка	%		0,00%	-5,00%	0,00%	8,00%	8,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	-71,00	0,00	124,00	123,00
7.2. Наличие коммуникаций		Подключение доступно					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8. Экономические характеристики</b>							
8.1. Доходность		Информация отсутствует					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>							



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>							
10.1. Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Вывод по второй группе корректировок</b>							
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	-71,00	0,00	124,00	123,00
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 871	1 353	1 571	1 674	1 662
<b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>							
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 871	1 353	1 571	1 674	1 662
Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1626,20				
Отклонение от средней стоимости	%		15,05%	-16,80%	-3,39%	2,94%	2,20%
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)	%		0,00%	5,00%	0,00%	8,00%	8,00%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Нескорректированная часть стоимости	%		100,00%	95,00%	100,00%	92,00%	92,00%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		479,00%				
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,209	0,198	0,209	0,192	0,192
<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>							
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 871	1 353	1 571	1 674	1 662
Весовой коэффициент	доли		0,209	0,198	0,209	0,192	0,192
Рыночная стоимость	руб. / кв.м.	1 628					
Рыночная стоимость	руб.	18 930 384					

Таблица 19

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		2 083	1 585	1 750	1 726	1 714
Скидка на торг	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539
<b>ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>							
<i>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>							
<i>1.1. Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<i>1.2. Обременения и ограничения прав</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>							
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денежными средствами					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>3. Условия продажи</b>							
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные условия					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<i>3.2. Сделка между аффилированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>4. Условия рынка</b>							
<i>4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<i>Вывод по первой группе корректировок</i>							
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539
<b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>							
<b>5. Вид использования и (или) зонирование</b>							
<i>5.1. Вид использования</i>		Производственно-складское назначение					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Местоположение объекта</b>							
<i>6.1. Регион РФ</i>		Московская область					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>6.2. Город/Район</i>		д. Щемилово, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>6.3. Транспортная доступность</i>		Расположен на первой линии Горьковского шоссе					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<b>7. Физические характеристики</b>							
7.1. Площадь, кв.м.		117 743,00	24 000,00	8 200,00	20 000,00	30 700,00	35 000,00
Корректировка	%		<b>-16,00%</b>	<b>-20,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		<b>-299,00</b>	<b>-285,00</b>	<b>-141,00</b>	<b>-140,00</b>	<b>-139,00</b>
7.2. Наличие коммуникаций		Подключение доступно					
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Экономические характеристики</b>							
8.1. Доходность		Информация отсутствует					
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>							
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>							
10.1. Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Вывод по второй группе корректировок</b>							



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-299,00	-285,00	-141,00	-140,00	-139,00
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 572	1 139	1 430	1 410	1 400
<b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>							
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 572	1 139	1 430	1 410	1 400
Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1390,20				
Отклонение от средней стоимости	%		13,08%	-18,07%	2,86%	1,42%	0,70%
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)	%		16,00%	20,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Нескорректированная часть стоимости	%		84,00%	80,00%	91,00%	91,00%	91,00%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		437,00%				
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,192	0,183	0,208	0,208	0,208
<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>							
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 572	1 139	1 430	1 410	1 400



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Весовой коэффициент	доли		0,192	0,183	0,208	0,208	0,208
Рыночная стоимость	руб. / кв.м.	1 394					
Рыночная стоимость	руб.	164 133 742					

Таблица 20

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		2 083	1 585	1 750	1 726	1 714
Скидка на торг	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539

**ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК**

**1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

1.1. Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1871	1424	1571	1550	1539
1.2. Обременения и ограничения прав		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1871	1424	1571	1550	1539

**2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

2.1. Вид оплаты		Платеж денежными средствами					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1871	1424	1571	1550	1539



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<b>3. Условия продажи</b>							
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные условия					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<i>3.2. Сделка между аффилированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>4. Условия рынка</b>							
<i>4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>Вывод по первой группе корректировок</b>							
<b>Стоимость с учетом корректировок первой группы</b>	руб. / кв.м.		<b>1 871</b>	<b>1 424</b>	<b>1 571</b>	<b>1 550</b>	<b>1 539</b>
<b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>							
<b>5. Вид использования и (или) зонирование</b>							
<i>5.1. Вид использования</i>		Производственно-складское назначение					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	руб. / кв.м.		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Местоположение объекта</b>							



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<i>6.1. Регион РФ</i>		Московская область					
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	<b>руб. / кв.м.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>6.2. Город/Район</i>		д. Щемилово, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	<b>руб. / кв.м.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>6.3. Транспортная доступность</i>		Расположен на первой линии Горьковского шоссе					
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	<b>руб. / кв.м.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Физические характеристики</b>							
<i>7.1. Площадь, кв.м.</i>		3 685,00	24 000,00	8 200,00	20 000,00	30 700,00	35 000,00
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>		<b>6,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>14,00%</b>	<b>14,00%</b>
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	<b>руб. / кв.м.</b>		<b>112,00</b>	<b>0,00</b>	<b>94,00</b>	<b>217,00</b>	<b>215,00</b>
<i>7.2. Наличие коммуникаций</i>		Подключение доступно					
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	<b>руб. / кв.м.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Экономические характеристики</b>							
<i>8.1. Доходность</i>		Информация отсутствует					



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>							
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>							
10.1. Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Вывод по второй группе корректировок</b>							
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		112,00	0,00	94,00	217,00	215,00
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 983	1 424	1 665	1 767	1 754
<b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>							
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 983	1 424	1 665	1 767	1 754
Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1718,60				
Отклонение от средней стоимости	%		15,38%	-17,14%	-3,12%	2,82%	2,06%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)	%		6,00%	0,00%	6,00%	14,00%	14,00%
Нескорректированная часть стоимости	%		94,00%	100,00%	94,00%	86,00%	86,00%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		460,00%				
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,204	0,217	0,204	0,187	0,187
<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>							
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 983	1 424	1 665	1 767	1 754
Весовой коэффициент	доли		0,204	0,217	0,204	0,187	0,187
Рыночная стоимость	руб. / кв.м.	1 713					
Рыночная стоимость	руб.	6 312 405					

Таблица 21

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		2 083	1 585	1 750	1 726	1 714
Скидка на торг	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539

**ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК**

*1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<i>1.1. Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<i>1.2. Обременения и ограничения прав</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>							
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денежными средствами					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>3. Условия продажи</b>							
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные условия					
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<i>3.2. Сделка между аффилированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>4. Условия рынка</b>							



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки		06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1871	1424	1571	1550	1539
<i>Вывод по первой группе корректировок</i>							
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539
<b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>							
<b>5. Вид использования и (или) зонирование</b>							
5.1. Вид использования		Производственно-складское назначение					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Местоположение объекта</b>							
6.1. Регион РФ		Московская область					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2. Город/Район		д. Щемилово, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.3. Транспортная доступность		Расположен на первой линии Горьковского шоссе					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7. Физические характеристики</b>							
7.1. Площадь, кв.м.		5 482,00	24 000,00	8 200,00	20 000,00	30 700,00	35 000,00
Корректировка	%		6,00%	0,00%	6,00%	14,00%	14,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		112,00	0,00	94,00	217,00	215,00
7.2. Наличие коммуникаций		Подключение доступно					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8. Экономические характеристики</b>							
8.1. Доходность		Информация отсутствует					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>							



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			1	2	3	4	5	
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>								
10.1. Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Вывод по второй группе корректировок</b>								
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		112,00	0,00	94,00	217,00	215,00	
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 983	1 424	1 665	1 767	1 754	
<b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>								
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539	
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 983	1 424	1 665	1 767	1 754	
Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1718,60					
Отклонение от средней стоимости	%		15,38%	-17,14%	-3,12%	2,82%	2,06%	
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)	%		6,00%	0,00%	6,00%	14,00%	14,00%	



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
торг)							
Нескорректированная часть стоимости	%		94,00%	100,00%	94,00%	86,00%	86,00%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		460,00%				
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,204	0,217	0,204	0,187	0,187
<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>							
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 983	1 424	1 665	1 767	1 754
Весовой коэффициент	доли		0,204	0,217	0,204	0,187	0,187
Рыночная стоимость	руб. / кв.м.	1 713					
Рыночная стоимость	руб.	9 390 666					

Таблица 22

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		2 083	1 585	1 750	1 726	1 714
Скидка на торг	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539

**ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК**

*1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<i>1.1. Передаваемые имуще- ственные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная сто- имость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<i>1.2. Обременения и огра- ничения прав</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная сто- имость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>							
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денеж- ными средствами	Платеж денежными средствами				
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная сто- имость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>3. Условия продажи</b>							
<i>3.1. Нетипичные для рын- ка условия</i>		Рыночные усло- вия	Рыночные условия				
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная сто- имость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<i>3.2. Сделка между аффи- лированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная сто- имость</b>	руб. / кв.м.		<b>1871</b>	<b>1424</b>	<b>1571</b>	<b>1550</b>	<b>1539</b>
<b>4. Условия рынка</b>							
<i>4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017	06.12.2017



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		1871	1424	1571	1550	1539
<i>Вывод по первой группе корректировок</i>							
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539
<b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>							
<b>5. Вид использования и (или) зонирование</b>							
5.1. Вид использования		Производственно-складское назначение					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Местоположение объекта</b>							
6.1. Регион РФ		Московская область					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2. Город/Район		д. Щемилово, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район	г. Ногинск, Ногинский район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.3. Транспортная доступность		Расположен на первой линии Горьковского шоссе					



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>7. Физические характеристики</b>							
7.1. Площадь, кв.м.		1 548,00	24 000,00	8 200,00	20 000,00	30 700,00	35 000,00
Корректировка	%		6,00%	0,00%	6,00%	14,00%	14,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		112,00	0,00	94,00	217,00	215,00
7.2. Наличие коммуникаций		Подключение доступно					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8. Экономические характеристики</b>							
8.1. Доходность		Информация отсутствует					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>							
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>							
10.1. Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<i>Вывод по второй группе корректировок</i>							
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		112,00	0,00	94,00	217,00	215,00
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 983	1 424	1 665	1 767	1 754
<b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>							
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		1 871	1 424	1 571	1 550	1 539
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 983	1 424	1 665	1 767	1 754
Среднее значение стоимости с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1718,60				
Отклонение от средней стоимости	%		15,38%	-17,14%	-3,12%	2,82%	2,06%
Сумма модульных значений всех корректировок (без учета скидки на торг)	%		6,00%	0,00%	6,00%	14,00%	14,00%
Нескорректированная часть стоимости	%		94,00%	100,00%	94,00%	86,00%	86,00%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		460,00%				
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,204	0,217	0,204	0,187	0,187
<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>							



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		1 983	1 424	1 665	1 767	1 754
Весовой коэффициент	доли		0,204	0,217	0,204	0,187	0,187
Рыночная стоимость	руб. / кв.м.	1 713					
Рыночная стоимость	руб.	2 651 724					



## 11.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ (ВОСПРОИЗВОДСТВО ИЛИ ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Расчет стоимости строительства объектов и их технических систем производился с использованием соответствующих сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС) в сметных ценах и нормах, введенных в действие с 1 января 1969 года.

В восстановительную стоимость указанных укрупнённых показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, затраты на содержание аппарата заказчика, затраты на непредвиденные расходы и др.

Восстановительная стоимость определялась путём перемножения строительного объёма зданий по внешним обмерам на стоимость  $1 м^3$  в ценах 1969 года с последующим пересчетом на дату оценки.

Определение стоимости строительства объектов проводится по формуле:

$$ПВС = УС^{69} * ИП * K^{84} * T^{84} * K^{91} * T^{91} * K^{2017} * Кндс$$

где:

**ПВС** - полная восстановительная стоимость строительства, определенная по сборникам УПВС;

**УС<sup>69</sup>** - стоимость строительства на единицу исходного параметра (руб.);

**ИП** - величина исходного параметра;

**K<sup>84</sup>** - индекс изменения фактических цен на строительные-монтажные работы в 1984г. в сравнении со сметными ценами 1969г., в соответствии с приложением №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. №94. Отраслевой индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года составил – 1,17.

**T<sup>84</sup>** - территориальный коэффициент к индексу изменения сметной стоимости при переходе от цен 1969 года к ценам 1984 года по Московской области – 1,00;

**K<sup>91</sup>** - индекс изменения фактических цен на строительные-монтажные работы в 1991г. в сравнении со сметными ценами 1984г., в соответствии с приложением к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990г. №14-Д. Отраслевой индекс перехода от цен 1984 года к ценам 1991 года составил – 1,54.

**T<sup>91</sup>** - территориальный коэффициент к индексу изменения сметной стоимости при переходе от цен 1984 года к ценам 1991 года по Московской области – 1,00;

**K<sup>2017</sup>** - индекс изменения фактических цен в 3 квартале 2017г. в сравнении с ценами 1991г. Для расчета данного индекса, оценщиком был использован данный индекс для Самарской области<sup>9</sup>, равный 100,50, с последующим пересчетом в уровень цен Московской области. Расчет индекса представлен в Таблице 23.

**Кндс** – коэффициент учета НДС, равный 1,18 (НДС – 18%).

Таблица 23

Показатель	Значение
<b>Индекс цен на строительные-монтажные работы на территории Самарской области на ноябрь 2017 г. (на территории Самарской области):</b>	100,5
<b>Средняя стоимость строительства 1 кв метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек в Самарской области, руб.</b>	36238 <sup>10</sup>
<b>Средняя стоимость строительства 1 кв метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек в Московской области, руб.</b>	50851 <sup>11</sup>
<b>Коэффициент изменения индекса СМР</b>	1,403250731
<b>Индекс цен на строительные-монтажные работы на территории Самарской области на ноябрь 2017 г. (на территории Самарской области):</b>	141,0266985

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства представлен в Таблицах 24-31.

<sup>9</sup> Согласно справочнику «Укрупненные показатели стоимости строительства», выпускаемый Самарским центром по ценообразованию в строительстве. 3 квартал 2017г.

<sup>10</sup> Согласно данным Федеральной службы государственной статистики. <http://www.gks.ru/>

<sup>11</sup> Согласно данным Федеральной службы государственной статистики. <http://www.gks.ru/>



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 24

№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
1	Наименование объектов	Здание хранилища литера К	Здание трансформаторной подстанции литера Ж	Здание распределительной подстанции литера 1В	Здание котельной литера С	Здание производственного корпуса литера Г	Здание водонасосной скважины литера 1Ч	Здание кислотной родной литера П
2	Номер сборника УПВС и таблицы	Сборник 2 Таблица 102	Сборник 2, Таблица 60	Сборник 26 Таблица 39	Сборник 1 Таблица 9	Сборник 7 Таблица 1	Сборник 3 таблица 67	Сборник 18 Таблица 21
3	Исходный параметр	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем
4	Единица измерения исходного параметра	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.
5	Величина исходного параметра	5 873,00	229,00	411,00	8 581,00	63 847,00	357,00	305,00
6	Восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах 1969 года, руб.	11,1	29,5	18,7	10,9	13,9	45	21
7	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
8	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1	1	1	1	1	1	1
10	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
10	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1	1	1	1	1	1	1



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
12	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1991 года на дату оценки	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03
13	Коэффициент учета косвенных расходов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
14	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	19 546 676	2 025 571	2 304 482	28 044 928	266 100 215	4 816 934	1 920 477

Таблица 25

№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
1	Наименование объектов	Площадка для хранения техники литера 2Р	Очистные сооружения к корпусу № 181 литера 1С	Мойка автомобилей литера 1М	Газорегуляторный пункт литера 1Д	Здание насосной станции литера 1Щ	Здание склада ОФС литера 2Н, 2Н1
2	Номер сборника УПВС и таблицы	Сборник 2 таблица 305	Сборник 27 Таблица 186	Сборник 23 таблица 41	Сборник 29 Таблица 134	Сборник 3 таблица 67	Сборник 33 Таблица 31
3	Исходный параметр	Площадь покрытия	Количество	Количество	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем
4	Единица измерения исходного параметра	м2	ед.	ед.	куб.м.	куб.м.	куб.м.
5	Величина исходного параметра	7 886,00	1,00	1,00	197,00	91,00	2 242,00
6	Восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах 1969 года, руб.	19	8200	625	39,8	45	14,6
7	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
8	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1	1	1	1	1	1
10	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
10	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1	1	1	1	1	1
12	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1991 года на дату оценки	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03
13	Коэффициент учета косвенных расходов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
14	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	44 926 264	2 458 690	187 400	2 350 927	1 227 846	9 814 731

Таблица 26

№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
1	Наименование объектов	Здание склада ПВС литера 2Г	Здание казармы литера Ф	Здание административно-бытового комплекса литера 2М	Здание столовой литера 2Е	Здание мало-семейного общежития литера 2Л	Здание теплицы литера 2Ж, 2Ж1	Площадка хранения техники литера 1У
2	Номер сборника УПВС и таблицы	Сборник 26 Таблица 135	Сборник 21 таблица 196	Сборник 28 Таблица 90	Сборник 2 Таблица 266	Сборник 4 Таблица 59	Сборник №2 Таблица 166	Сборник 2 таблица 305
3	Исходный параметр	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Площадь	Площадь застройки
4	Единица измерения исходного параметра	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	кв.м.	м2
5	Величина исходного параметра	832,00	7 925,00	8 240,00	2 921,00	4 890,00	280,70	5 290,60



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
6	Восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах 1969 года, руб.	16,7	24,7	24,9	28,7	17,8	36,5	19
7	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
8	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1	1	1	1	1	1	1
10	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
10	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1	1	1	1	1	1	1
12	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1991 года на дату оценки	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03
13	Коэффициент учета косвенных расходов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
14	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	4 166 100	58 692 979	61 520 023	25 136 418	26 098 695	3 072 028	30 140 362

Таблица 27

№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
1	Наименование объектов	Площадка хранения техники литера 1Т	Сооружение: резервуар стоков литера 1П	Сооружение: резервуар запаса воды литера 1Ц	Здание мойки, литера 1О, 1О1	Площадка стоянки рем. Фонда, литера 1Н	Здание демонтажного корпуса литера 1Ц, 1Ц1, 1Ц2
2	Номер сборника УПВС и таблицы	Сборник 2 таблица 305	Сборник 5 Таблица 162	Сборник 5 Таблица 162	Сборник 23 таблица 41	Сборник 2 таблица 305	Сборник 7 Таблица 1



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
3	Исходный параметр	Площадь за-стройки	Строительный объем	Строительный объем	Количество	Площадь за-стройки	Строительный объем
4	Единица измерения исходного параметра	м2	куб.м.	куб.м.	ед.	м2	куб.м.
5	Величина исходного параметра	2 693,10	1 129,00	250,00	1,00	4 723,20	26 897,00
6	Восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах 1969 года, руб.	19	20,3	20,3	625	19	13,9
7	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
8	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1	1	1	1	1	1
10	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
10	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1	1	1	1	1	1
12	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1991 года на дату оценки	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03
13	Коэффициент учета косвенных расходов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
14	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	15 342 496	6 871 949	1 521 689	187 400	26 907 904	112 100 764



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 28

№ п/п	Показатель	Значения		Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
1	Наименование объектов	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома литера 1И, 1Ф		Здание канализационно-насосной станции литера 1Ж	Здание водонасосной станции, литера 1Е	Галерея-переход литера Э	Здание склада пожарного депо литера 1Ш	Здание мазутной станции №4 литера 1Г	Мазутная станция №2, мазутная станция №3 литера Б11, Б12	
2	Номер сборника УПВС и таблицы	Сборник 29 Таблица 79	Сборник 2 таблица 305	Сборник 3 Таблица 103	Сборник 3 таблица 67	Сборник 15 Таблица 9	Сборник 4 таблица 85	Сборник 4 Таблица 3	Сборник 4 Таблица 3	Сборник 4 Таблица 3
3	Исходный параметр	Площадь	Площадь	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем
4	Единица измерения исходного параметра	м2	м3	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.
5	Величина исходного параметра	907	2 211,70	353,00	42,00	210,00	235,00	79,00	200,00	200,00
6	Восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах 1969 года, руб.	43,3	19	26	45	32,5	21,3	20,05	20,05	20,05
7	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
8	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Показатель	Значения		Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
10	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1991 года на дату оценки	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03
13	Коэффициент учета косвенных расходов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
14	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	11 775 656	12 599 977	2 751 934	566 698	2 046 410	1 500 850	474 932	1 202 359	1 202 359

Таблица 29

№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
1	Наименование объектов	Здание мазутной станции №1	Гараж-стоянка литеры Я	Здание насосной котельной литеры Ч, Ч1, Ч2	Здание солевой котельной литеры Ш	Здание компрессорной станции литеры X, X1
2	Номер сборника УПВС и таблицы	Сборник 4 Таблица 3	Сборник 19 Таблица 67	Сборник 2 Таблица 144	Сборник 2 Таблица 144	Сборник 1 Таблица 14
3	Исходный параметр	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем
4	Единица измерения исходного параметра	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.
5	Величина исходного параметра	293,00	4 997,00	258,00	496,00	1 367,00



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
6	Восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах 1969 года, руб.	20,05	10,7	12,7	12,7	15,7
7	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
8	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1	1	1	1	1
10	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
10	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1	1	1	1	1
12	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1991 года на дату оценки	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03
13	Коэффициент учета косвенных расходов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
14	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	1 761 457	16 031 828	982 457	1 888 754	6 435 141

Таблица 30

№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
1	Наименование объектов	Здание хранилища литера Т	Здание заводоуправления литера Б, Б1	Здание хранилища литера У, У1	Здание гаража легковых автомашин литера Р	Канализационно-насосная станция литера М, М1	Здание хранилища литера 1Б	Здание хранилища литера Д, Д1
2	Номер сборника УПВС и таблицы	Сборник 2 Таблица 102	Сборник 18 Таблица 36	Сборник 26 Таблица 183	Сборник 23 Таблица 22	Сборник 3 Таблица 103	Сборник 2 Таблица 102	Сборник 2 Таблица 102



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Показатель	Значения						
3	Исходный параметр	Строительный объем						
4	Единица измерения исходного параметра	куб.м.						
5	Величина исходного параметра	3 914,00	6 989,00	9 308,00	716,00	356,00	4 246,00	585,00
6	Восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах 1969 года, руб.	11,1	21,4	4,97	14,5	26	11	11
7	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
8	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1	1	1	1	1	1	1
10	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
10	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1	1	1	1	1	1	1
12	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1991 года на дату оценки	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03
13	Коэффициент учета косвенных расходов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
14	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	13 026 680	44 845 487	13 870 838	3 112 941	2 775 321	14 004 339	1 929 472

Таблица 31

№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
1	Наименование объектов	Здание хранилища литера Л, Л1, Л2, Л3	Здание хранилища литера И	Здание хранилища литера З	Здание КПП и магазина литера Е, Е1, Е2	Здание производственного корпуса № 2 литера 13	Здание автозаправочной станции ГСМ литера 1Л, 1Л1, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,	Здание КПП-1 литера 23	Здание трансформаторной подстанции литера 1К	Здание клуба, спортзала, санчасти, литера 2Д,



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
							Г,Г1,Г2			2Д1
2	Номер сборника УПВС и таблицы	Сборник 2 Таблица 102	Сборник 2 Таблица 102	Сборник 2 Таблица 102	Сборник 3 Таблица 85	Сборник 7 Таблица 1	Сборник 23 Таблица 33	Сборник 3 Таблица 85	Сборник 2, Таблица 60	Сборник 26 Таблица 103
3	Исходный параметр	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем	Количество единиц АЗС	Строительный объем	Строительный объем	Строительный объем
4	Единица измерения исходного параметра	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	куб.м.	ед.	куб.м.	куб.м.	куб.м.
5	Величина исходного параметра	6 904,00	6 246,00	4 290,00	1 907,00	6 286,00	1,00	52,80	265,05	2 468,18
6	Восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах 1969 года, руб.	11,1	11	11,1	28,4	13,9	44080	28,4	29,5	35,6
7	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
8	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 годы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Показатель	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения	Значения
10	Территориальный коэффициент к индексам изменения стоимости строительства за период с 1984 по 1991 годы	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	Индекс изменения стоимости строительства за период с 1991 года на дату оценки	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03	141,03
13	Коэффициент учета косвенных расходов	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
14	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	22 978 078	20 600 824	14 278 093	16 238 988	26 198 662	13 216 958	449 616	2 344 443	26 346 125

### 11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Величина прибыли предпринимателя определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера<sup>12</sup>, в котором представлены коллективные экспертные оценки величины прибыли предпринимателя для различных объектов недвижимости (Таблица 32). Величина прибыли предпринимателя составит 17,00%.

Таблица 32

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	19%	18%	20%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

### 11.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морально-го устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью на дату оценки.

Для оценки накопленного износа применяется метод разбивки, который заключается в рассмотрении всех видов износа:

- ✓ физический износ;
- ✓ функциональное устаревание;
- ✓ внешнее устаревание.

#### Физический износ

Физический износ - это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида.

Оценка общего физического состояния объектов оценки произведена на основании данных таблицы 33, в основу данных которой положено Распоряжение правительства Москвы № 276-РП от 01.04.1999г. "Об утверждении порядка определения аварийности жилых помещений (домов) в г. Москве".

<sup>12</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Нижний Новгород 2016.

Таблица 33

**Шкала общего физического состояния зданий и сооружений**

Процент износа по данным паспорта БТИ, %	Экспертная оценка технического состояния объекта недвижимости	Общая характеристика технического состояния
0 - 5%	Отличное	Повреждений и деформаций нет.
6 - 15%	Хорошее	Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
16 - 25%	Среднее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, дефекты. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
26 - 45%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
46 - 60%	Плохое	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 - 100%	Аварийное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. Объекты не эксплуатируются.

**Функциональное устаревание**

Функциональный износ вызывается изменением проектных решений, введением новых технических условий СНиПов, условий эксплуатации, несоответствием внешнего вида здания моде, нерациональностью использования помещений. Оцениваемые помещения соответствуют техническим условиям СНИПов. Функциональный износ принят равным нулю.

**Внешнее (экономическое) устаревание**

Экономическое устаревание происходит в результате воздействия внешних факторов на объект недвижимости. Внешние факторы включают в себя: изменение в экономике, влияющие на спрос на товары и услуги, на рентабельность предприятий; изменение ситуации на рынке недвижимости; изменения законодательства, условий финансирования и т.п.

Причинами внешнего износа могут являться:

- общий упадок района, города, в котором находится объект;
- действия правительства или местной администрации;
- прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Признаков внешнего износа не обнаружено.

Величина **совокупного износа** рассчитана по формуле:

$$И\text{ сов} = 1 - (1 - И\text{ физ}) * (1 - И\text{ функц}) * (1 - И\text{ внеш}),$$

где:

И сов – совокупный износ,  
И физ – физический износ,  
И функц – функциональный износ,  
И внеш – внешний износ.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



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

Расчет стоимости объекта капитального строительства производится по формуле:

$$\text{ОКС} = \text{ПВС} + \text{ПП} - \text{И}$$

где:

ОКС - стоимость объекта капитального строительства;  
ПВС - сумма затрат на создание объекта капитального строительства;  
ПП – стоимостная оценка прибыли предпринимателя;  
И - стоимостная оценка накопленного износа.  
Расчет стоимости ОКС представлен в Таблице 34-41.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 34

№ п/п	Наименование объектов	Здание хранилища литеры К	Здание трансформаторной подстанции литеры Ж	Здание распределительной подстанции литеры 1В	Здание котельной литеры С	Здание производственного корпуса литеры Г	Здание водонасосной скважины литеры 1Ч	Здание кислородной литеры П
1	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
2	Физический износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
3	Физический износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
4	Внешнее устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
7	ИТОГО сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	19 546 676	2 025 571	2 304 482	28 044 928	266 100 215	4 816 934	1 920 477
8	Прибыль предпринимателя	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
9	Стоимостная оценка прибыли предпринимателя, руб.	3 322 935	344 347	391 762	4 767 638	45 237 036	818 879	326 481
10	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	22 869 611	2 369 918	2 696 244	32 812 566	311 337 251	5 635 812	2 246 958
11	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
12	Стоимостная оценка износа, руб.	10 291 325	1 066 463	1 213 310	14 765 655	140 101 763	2 536 116	1 011 131
13	Рыночная стоимость объекта капитального строительства по затратному подходу, руб.	12 578 286	1 303 455	1 482 934	18 046 911	171 235 488	3 099 697	1 235 827



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 35

№ п/п	Наименование объектов	Площадка для хранения техники литера 2Р	Очистные сооружения к корпусу № 181 литера 1С	Мойка автомобильная литера 1М	Газорегуляторный пункт литера 1Д	Здание насосной станции литера 1Щ	Здание склада ОФС литера 2Н, 2Н1
1	Техническое состояние	Плохое	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Плохое	Удовлетворительное
2	Физический износ, %	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	60,00%	45,00%
3	Физический износ, %	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	60,00%	45,00%
4	Внешнее устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Совокупный износ, %	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	60,00%	45,00%
7	ИТОГО сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	44 926 264	2 458 690	187 400	2 350 927	1 227 846	9 814 731
8	Прибыль предпринимателя	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
9	Стоимостная оценка прибыли предпринимателя, руб.	7 637 465	417 977	31 858	399 658	208 734	1 668 504
10	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	52 563 729	2 876 667	219 258	2 750 585	1 436 580	11 483 235
11	Совокупный износ, %	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	60,00%	45,00%
12	Стоимостная оценка износа, руб.	31 538 237	1 294 500	98 666	1 237 763	861 948	5 167 456
13	Рыночная стоимость объекта капитального строительства по затратному подходу, руб.	21 025 491	1 582 167	120 592	1 512 822	574 632	6 315 779

Таблица 36

№ п/п	Наименование объектов	Здание склада ПВС литера 2Г	Здание казармы литера Ф	Здание административно-бытового комплекса литера 2М	Здание столовой литера 2Е	Здание малосемейного общежития литера 2Л	Здание теплицы литера 2Ж, 2Ж1	Площадка хранения техники литера 1У
1	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Плохое
2	Физический износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	60,00%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объектов	Здание склада ПВС литеры 2Г	Здание казармы литеры Ф	Здание административно-бытового комплекса литеры 2М	Здание столовой литеры 2Е	Здание малосемейного общежития литеры 2Л	Здание теплицы литеры 2Ж, 2Ж1	Площадка хранения техники литеры 1У
3	Физический износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	60,00%
4	Внешнее устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	60,00%
7	ИТОГО сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	4 166 100	58 692 979	61 520 023	25 136 418	26 098 695	3 072 028	30 140 362
8	Прибыль предпринимателя	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
9	Стоимостная оценка прибыли предпринимателя, руб.	708 237	9 977 806	10 458 404	4 273 191	4 436 778	522 245	5 123 861
10	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	4 874 337	68 670 785	71 978 427	29 409 609	30 535 473	3 594 273	35 264 223
11	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	60,00%
12	Стоимостная оценка износа, руб.	2 193 452	30 901 853	32 390 292	13 234 324	13 740 963	1 617 423	21 158 534
13	Рыночная стоимость объекта капитального строительства по затратному подходу, руб.	2 680 886	37 768 932	39 588 135	16 175 285	16 794 510	1 976 850	14 105 689

Таблица 37

№ п/п	Наименование объектов	Площадка хранения техники литеры 1Т	Сооружение: резервуар стоков литеры 1П	Сооружение: резервуар запаса воды литеры Щ	Здание мойки, литеры 1О, 1О1	Площадка стоянки рем. Фонда, литеры 1Н	Здание демонтированного корпуса литеры Ц, Ц1, Ц2
1	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
2	Физический износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
3	Физический износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
4	Внешнее устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объектов	Площадка хранения техники литера 1Г	Сооружение: резервуар стоков литера 1П	Сооружение: резервуар запаса воды литера 1Щ	Здание мойки, литера 1О, 1О1	Площадка стоянки рем. Фонда, литера 1Н	Здание демонтированного корпуса литера Ц, Ц1, Ц2
6	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
7	ИТОГО сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	15 342 496	6 871 949	1 521 689	187 400	26 907 904	112 100 764
8	Прибыль предпринимателя	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
9	Стоимостная оценка прибыли предпринимателя, руб.	2 608 224	1 168 231	258 687	31 858	4 574 344	19 057 130
10	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	17 950 720	8 040 180	1 780 376	219 258	31 482 247	131 157 894
11	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
12	Стоимостная оценка износа, руб.	8 077 824	3 618 081	801 169	98 666	14 167 011	59 021 052
13	Рыночная стоимость объекта капитального строительства по затратному подходу, руб.	9 872 896	4 422 099	979 207	120 592	17 315 236	72 136 842

Таблица 38

№ п/п	Наименование объектов	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома литера 1И, 1Ф		Здание канализационно-насосной станции литера 1Ж	Здание водонасосной станции, литера 1Е	Галерея-переход литера Э	Здание склада пожарного депо литера 1Ш	Здание мазутной станции №4 литера 1Г	Мазутная станция №2, мазутная станция №3 литера Б1, Б2	
1	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Плохое	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
2	Физический износ, %	45,00%	45,00%	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
3	Физический износ, %	45,00%	45,00%	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
4	Внешнее устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объектов	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома литера ИИ, 1Ф		Здание канализационно-насосной станции литера ГЖ	Здание водонасосной станции, литера 1Е	Галерея-переход литера Э	Здание склада пожарного депо литера 1Ш	Здание мазутной станции №4 литера 1Г	Мазутная станция №2, мазутная станция №3 литера Б1, Б2	
5	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
7	ИТОГО сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	11 775 656	12 599 977	2 751 934	566 698	2 046 410	1 500 850	474 932	1 202 359	1 202 359
8	Прибыль предпринимателя	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
9	Стоимостная оценка прибыли предпринимателя, руб.	2 001 862	2 141 996	467 829	96 339	347 890	255 145	80 738	204 401	204 401
10	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	13 777 518	14 741 973	3 219 763	663 037	2 394 299	1 755 995	555 670	1 406 760	1 406 760
11	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
12	Стоимостная оценка износа, руб.	6 199 883	6 633 888	1 931 858	298 367	1 077 435	790 198	250 052	633 042	633 042
13	Рыночная стоимость объекта капитального	15 685 720		1 287 905	364 670	1 316 865	965 797	305 619	1 547 437	



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объектов	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома литера ИИ, 1Ф	Здание канализационно-насосной станции литера 1Ж	Здание водонасосной станции, литера 1Е	Галерея-переход литера Э	Здание склада пожарного депо литера 1Ш	Здание мазутной станции №4 литера 1Г	Мазутная станция №2, мазутная станция №3 литера Б1, Б2
	строительства по затратному подходу, руб.							

Таблица 39

№ п/п	Наименование объектов	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома литера ИИ, 1Ф	Мазутная станция №2, мазутная станция №3 литера Б1, Б2	Здание мазутной станции №1	Гараж-стоянка литера Я	Здание насосной котельной литера Ч, Ч1, Ч2	Здание солевой котельной литера Ш	Здание компрессорной станции литера Х, Х1
1	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
2	Физический износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
3	Физический износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
4	Внешнее устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
7	ИТОГО сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	11 775 656	1 202 359	1 761 457	16 031 828	982 457	1 888 754	6 435 141
8	Прибыль предпринимателя	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
9	Стоимостная оценка прибыли предпринимателя, руб.	2 001 862	204 401	299 448	2 725 411	167 018	321 088	1 093 974
10	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	13 777 518	1 406 760	2 060 904	18 757 239	1 149 474	2 209 842	7 529 115



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объектов	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома литера 1И, 1Ф	Мазутная станция №2, мазутная станция №3 литера Б1, Б2	Здание мазутной станции №1	Гараж-стоянка литера Я	Здание насосной котельной литера Ч, Ч1, Ч2	Здание солевой котельной литера Ш	Здание компрессорной станции литера Х, Х1
11	Совокупный износ, %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
12	Стоимостная оценка износа, руб.	6 199 883	633 042	927 407	8 440 758	517 263	994 429	3 388 102
13	Рыночная стоимость объекта капитального строительства по затратному подходу, руб.	15 685 720	1 547 437	1 133 497	10 316 482	632 211	1 215 413	4 141 014

Таблица 40

№ п/п	Наименование объектов	Здание хранилища литера Т	Здание заводоуправления литера Б, Б1	Здание хранилища литера У, У1	Здание гаража легковых автомашин литера Р	Канализационно-насосная станция литера М, М1	Здание хранилища литера 1Б	Здание хранилища литера Д, Д1
1	Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
2	Физический износ, %	45,00%	35,50%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
3	Физический износ, %	45,00%	35,50%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
4	Внешнее устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Совокупный износ, %	45,00%	35,50%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
7	ИТОГО сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, руб.	13 026 680	44 845 487	13 870 838	3 112 941	2 775 321	14 004 339	1 929 472
8	Прибыль предпринимателя	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
9	Стоимостная оценка прибыли предпринимателя, руб.	2 214 536	7 623 733	2 358 042	529 200	471 805	2 380 738	328 010



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объектов	Здание хранилища литера Т	Здание заводо-управления литера Б, Б1	Здание хранилища литера У, У1	Здание гаража легковых автомашин литера Р	Канализационно-насосная станция литера М, М1	Здание хранилища литера 1Б	Здание хранилища литера Д, Д1
10	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	15 241 215	52 469 220	16 228 880	3 642 142	3 247 126	16 385 076	2 257 482
11	Совокупный износ, %	45,00%	35,50%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
12	Стоимостная оценка износа, руб.	6 858 547	18 626 573	7 302 996	1 638 964	1 461 207	7 373 284	1 015 867
13	Рыночная стоимость объекта капитального строительства по затратному подходу, руб.	8 382 668	33 842 647	8 925 884	2 003 178	1 785 919	9 011 792	1 241 615

Таблица 41

№ п/п	Наименование объектов	Здание хранилища литера Л, Л1, Л2, Л3	Здание хранилища литера И	Здание хранилища литера З	Здание КПП и магазин литера Е, Е1, Е2	Здание производственного корпуса № 2 литера 1З	Здание автозаправочной станции ГСМ литера 1Л, 1Л1, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Г, Г1, Г2	Здание КПП-1 литера 2З	Здание трансформаторной подстанции литера 1К	Здание клуба, спортзала, санчасти, литера 2Д, 2Д1
1	Техническое состояние	Плохое	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
2	Физический износ, %	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
3	Физический износ, %	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
4	Внешнее устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Совокупный износ, %	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
7	ИТОГО сумма затрат на создание (воспроизводство)	22 978 078	20 600 824	14 278 093	16 238 988	26 198 662	13 216 958	449 616	2 344 443	26 346 125



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объектов	Здание хранилища литера Л, Л1, Л2, Л3	Здание хранилища литера И	Здание хранилища литера З	Здание КПП и магазин литера Е, Е1, Е2	Здание производственного корпуса № 2 литера 1З	Здание автозаправочной станции ГСМ литера 1Л, 1Л1, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Г, Г1, Г2	Здание КПП-1 литера 2З	Здание трансформаторной подстанции литера 1К	Здание клуба, спортзала, санчасти, литера 2Д, 2Д1
	или замещение) объектов капитального строительства, руб.									
8	Прибыль предпринимателя	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
9	Стоимостная оценка прибыли предпринимателя, руб.	3 906 273	3 502 140	2 427 276	2 760 628	4 453 772	2 246 883	76 435	398 555	4 478 841
10	Сумма затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	26 884 351	24 102 964	16 705 369	18 999 616	30 652 434	15 463 841	526 051	2 742 999	30 824 967
11	Совокупный износ, %	60,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
12	Стоимостная оценка износа, руб.	16 130 610	10 846 334	7 517 416	8 549 827	13 793 595	6 958 728	236 723	1 234 349	13 871 235
13	Рыночная стоимость объекта капитального строительства по затратному подходу, руб.	10 753 740	13 256 630	9 187 953	10 449 789	16 858 839	8 505 113	289 328	1 508 649	16 953 732



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

Расчет стоимости объекта недвижимости производится по формуле:

$$PC = OKC + ЗУ$$

где:

PC – стоимость объекта недвижимости;  
OKC - стоимость объекта капитального строительства;  
ЗУ – стоимости прав на земельный участок.  
Расчет представлен в Таблице 42.

Таблица 42

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, НДС не облагается:
1	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 43,2 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 303 455р.
2	Здание производственного корпуса № 2, назначение: нежилое, общая площадь 1134,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 13, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	16 858 839р.
3	Здание КПП и магазин, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 472,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Е,Е1,Е2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	10 449 789р.
4	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 957,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.З, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	9 187 953р.
5	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 934,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.И, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	13 256 630р.
6	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1001 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	12 578 286р.
7	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1296 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Л,Л1,Л2,Л3, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	10 753 740р.
8	Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 43,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. М,М1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 785 919р.
9	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1620,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.У,У1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	8 925 884р.
10	Здание заводоуправления, назначение: нежилое, общая площадь 1521,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Б,Б1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	33 842 647р.
11	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 699,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Т, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	8 382 668р.
12	Здание компрессорной станции, назначение: нежилое, общая площадь 404,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Х,Х1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	4 141 014р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, НДС не облагается:
13	Здание солевой котельной, назначение: нежилое, общая площадь 104,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ш, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 215 413р.
14	Здание насосной котельной, назначение: нежилое, общая площадь 58,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ч, Ч1, Ч2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	632 211р.
15	Здание гараж-стоянка, назначение: нежилое, общая площадь 1029,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Я, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	10 316 482р.
16	Здание мазутной станции №1, назначение: нежилое, общая площадь 69 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ю, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 133 497р.
17	Сооружение: мазутная станция № 2, мазутная станция № 3, назначение: нежилое, 2 резервуара общей площадью 29,8 кв.м., инв.160:053-8525Д, лит. Ы1, Ы2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 547 437р.
18	Здание мазутной станции №4, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	305 619р.
19	Здание галерея-переход, назначение: нежилое, общая площадь 48,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Э, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 316 865р.
20	Здание водонасосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Е, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	364 670р.
21	Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 50,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 287 905р.
22	Здание демонтированного корпуса, назначение: нежилое, общая площадь 3061,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ц, Ц1, Ц2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	72 136 842р.
23	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома, назначение: нежилое, общая площадь 3119,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1И, 1Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	15 685 720р.
24	Здание мойки, назначение: нежилое, общая площадь 2,8 кв.м., эстакада площадь застройки 95,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1О, 1О1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	120 592р.
25	Сооружение: резервуар запаса воды, назначение: нежилое, общая площадь 65 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	979 207р.
26	Сооружение: резервуар стоков, назначение: нежилое, общая площадь 207,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	4 422 099р.
27	Площадка хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 5290,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1У, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	14 105 689р.
28	Здание малосемейного общежития, назначение: нежилое, общая площадь 1019 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Л, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	16 794 510р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, НДС не облагается:
29	Здание административно-бытового комплекса, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2007,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2М, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	39 588 135р.
30	Здание клуба, спортзала, санчасти, назначение: нежилое, общая площадь 949,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Д,2Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	16 953 732р.
31	Здание казармы, назначение: нежилое, общая площадь 1743,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	37 768 932р.
32	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 136 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Д,Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 241 615р.
33	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	574 632р.
34	Здание: газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 33,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Д, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 512 822р.
35	Сооружение: очистные сооружения к корпусу №181, назначение: нежилое, общая площадь 120 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 582 167р.
36	Сооружение: площадка для хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 7886 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Р, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	21 025 491р.
37	Здание КПП-1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2З, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	289 328р.
38	Здание кислородной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 235 827р.
39	Здание водонасосной скважины, назначение: нежилое, общая площадь 51,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ч, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	3 099 697р.
40	Здание производственного корпуса №1А, назначение: нежилое, общая площадь 8485,7 кв.м, инв.№ 160:053-8525Д, лит. Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	171 235 488р.
41	Здание котельной, назначение: нежилое, общая площадь 839,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	18 046 911р.
42	Здание распределительной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 80,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1В, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 482 934р.
43	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 50 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 508 649р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, НДС не облагается:
44	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 11 628 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:89, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	18 930 384р.
45	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 117 743 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:92, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	164 133 742р.
46	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 3 685 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:93, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	6 312 405р.
47	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 5 482 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:96, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	9 390 666р.
48	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 1 548 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:98, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка.	2 651 724р.
<b>ИТОГО</b>		<b>792 396 861р.</b>



## **12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный 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. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о 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. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Исследуемый подход оценки реализован в настоящем подходе **методом сравнения продаж (методом корректировок)**.

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

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

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



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

#### **Правила отбора аналогов для проведения расчетов**

В соответствии с ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. После изучения рынка выявлены объекты-аналоги (единые объекты недвижимости), имеющие наиболее похожие характеристики с оцениваемым объектом, а именно:

- имеют одинаковое назначение
- имеют сопоставимое техническое состояние,
- не имеют в своем составе производственного оборудования,
- местоположение – районы Московской области,
- имеют в своем составе административно-бытовые корпуса.

В результате анализа по указанным выше критериям для дальнейших расчетов были использованы 3 наиболее подходящих объекта-аналога (Таблица 43). Отказ от использования остальных аналогов объясняется отсутствием в их составе административных площадей. Копии объявлений о продаже выбранных аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Сопоставление оцениваемого объекта и аналогов по основным ценообразующим факторам представлено в Таблице 44.

#### **Выбор единицы сравнения**

Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор **удельных единиц сравнения**, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 43

№	Объект-аналог	Расположение	Площадь строений, кв.м.	Площадь з/у, кв.м.	Примечание	Источник информации	Стоимость, руб., С НДС	Стоимость из расчета на 1 кв.м. строений, руб. (с НДС)
1	Производственная база	Московская область, Тучково	6 137,00	20 350,00	Производственно-складской комплекс в п. Тучково, Рузского района Московской области. Капитальные строения площадью 6137 м. кв. на земельном участке 2,35 га. Помещения и земельный участок в собственности. Категория земельного участка : земли населенных пунктов , разрешенное использование: производственно-складской комплекс. Коммуникации: электричество 400 квт, магистральный газ, водопровод, канализация.	<a href="https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6135_m_1116522102">https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6135_m_1116522102</a>	140 000 000	22 812
2	Производственная база	Московская область, Домодедово, мкр. Северный, ул Краснодарская 12	11 325,00	40 710,00	Объект представляет собой складской комплекс, состоящий из 13 отдельно-стоящих зданий, расположенных по адресу: г. Домодедово, ул. Краснодарская, д. 12, на первой линии домов. Площадь основного складского здания составляет 7.000 кв.м., высота потолков 6,65м. Общая площадь зданий 11 325 кв.м. Год постройки 1973-1992. Помещения комплекса находятся в рабочем состоянии и сдаются в краткосрочную аренду.	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_11325_m_1124182912">https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_11325_m_1124182912</a>	300 000 000	26 490



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№	Объект-аналог	Расположение	Площадь строений, кв.м.	Площадь з/у, кв.м.	Примечание	Источник информации	Стоимость, руб., С НДС	Стоимость из расчета на 1 кв.м. строений, руб. (с НДС)
3	Производственная база	Московская область, Подольск, Подольск г, Железнодорожная ул, 20	48 214,00	60 000,00	Продажа Производственно-Складского Комплекса, расположенного на земельном участке площадью 60 000 кв.м. в шаговой доступности до железнодорожной станции «г.Подольск». Земельный участок и все строения на нем в собственности. Общая площадь строений 48 214 кв.м. Предприятие действующее, с производственными мощностями выпускающее расширенный спектр деталей и конструкций из металла. Комплекс состоит из 14-ти отдельно стоящих зданий включающих 3 административных, 9-ть производственных и склад/гараж. Здания капитальные, построенных из кирпича.	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_48214_m_1222868028">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_48214_m_1222868028</a>	1 095 000 000	22 711



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 44

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	
<b>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
1.1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Корректировка не требуется
1.2. Обременения и ограничения прав	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Корректировка не требуется
<b>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
2.1. Вид оплаты	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Корректировка не требуется
<b>3. Условия продажи</b>					
3.1. Нетипичные для рынка условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Корректировка не требуется
3.2. Сделка между аффилированными лицами	Нет	Нет	Нет	Нет	Корректировка не требуется
<b>4. Условия рынка</b>					
4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки	01.12.2017	01.12.2017	01.12.2017	01.12.2017	Корректировка не требуется
<b>5. Вид использования и (или) зонирование</b>					
5.1. Вид использования	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Корректировка не требуется
<b>6. Местоположение объекта</b>					
Адрес объекта	Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово	Московская область, Тучково	Московская область, Домодедово, мкр. Северный, ул Краснодарская 12	Московская область, Подольск, Подольск г, Железнодорожная ул, 20	-
6.1. Населенный пункт	Ногинский район, д. Щемилово	Рузовский район, п.г.т. Тучково	п. Домодедово	г. Подольск	Корректировка не требуется
<b>7. Физические характеристики</b>					



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			Необходимость внесения корректировок
		1	2	3	
7.1. Площадь строений, кв.м.	24723,80	6137,00	11325,00	48214,00	<b>Требуется корректировка</b>
7.2. Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Корректировка не требуется
7.3. Наличие отопления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Корректировка не требуется
7.4 Тип строений	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Корректировка не требуется
<b>8. Экономические характеристики</b>					
8.1. Доходность	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует	Корректировка не требуется
<b>9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>					
9.1. Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет	Кран-балка	<b>Требуется корректировка</b>
<b>10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
10.1. Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Есть	Нет	<b>Требуется корректировка</b>



В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта.

Единицами сравнения могут являться:

1. Для земельного участка без улучшений:
  - 1.1. Цена за единицу площади: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте «сотка» - для участков под садоводство или ИЖС вне населенного пункта гектар – для с/х и лесных угодий
  - 1.2. Цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» для объектов торгового, складского, производственного назначения
  - 1.3. Цена за участок площадью, стандартной для данного типа использования
2. 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)
3. Для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв.м. общей площади строений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

#### **Внесение корректировок:**

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В результате сопоставления характеристик объекта оценки и аналогов (Таблица 44) была выявлена необходимость внесения следующих корректировок:

- Поправка на площадь строений,
- Поправка на наличие грузоподъемных механизмов,
- Поправка на наличие ж/д ветки.

#### **Скидка на торг**

Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера<sup>14</sup>, в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости (Таблица 45). Скидка составит для объектов производственного назначения -12,00%.

<sup>14</sup> Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л.А. Лейфера - издание 4-е- Нижний Новгород, 2016.

Таблица 45

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%

#### Поправка на площадь строений

Величина поправки на площадь определена на основании Инструкции №1-03 ФБК<sup>15</sup>, таким образом, коэффициент торможения для складских зданий составит -0,149;

#### Поправка на наличие грузоподъёмных механизмов

В ходе сопоставления объектов-аналогов, у аналога №3 оценщик выявил наличие кран –балки. Необходимо провести корректировку на данный фактор. Величина корректировки определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера<sup>16</sup>, в котором представлены коллективные экспертные оценки корректировок для различных объектов недвижимости (Таблица 46).

Таблица 46

наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Корректировка для аналога №3 составит  $-11\% = 1 - 0,89 \cdot 100$

#### Поправка на наличие ж/д ветки

В ходе сопоставления объектов-аналогов, у аналога №2 оценщик выявил наличие железнодорожной ветки на территории базы.. Необходимо провести корректировку на данный фактор. Величина корректировки определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера<sup>17</sup>, в котором представлены коллективные экспертные оценки корректировок для различных объектов недвижимости (Таблица 47).

<sup>15</sup> Инструкция №1-03 Аудиторской компании ФБК «По расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом»

<sup>16</sup> Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л.А. Лейфера - издание 4-е- Нижний Новгород, 2016.

<sup>17</sup> Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л.А. Лейфера - издание 4-е- Нижний Новгород, 2016.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Корректировка на данный факто составит  $-13\% = 1/1,15 - 1$

Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом представлен в таблице 48.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 48

Элемент сравнения	Единица изменения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Стоимость до корректировки	руб. / кв.м.		22 812	26 490	22 711
Скидка на торг	%		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		20 075	23 311	19 986
<b>ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>					
<b>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
<i>1.1. Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>20074,96</b>	<b>23311,26</b>	<b>19985,90</b>
<i>1.2. Обременения и ограничения прав</i>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>20074,96</b>	<b>23311,26</b>	<b>19985,90</b>
<b>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
<i>2.1. Вид оплаты</i>		Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами	Платеж денежными средствами
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>20074,96</b>	<b>23311,26</b>	<b>19985,90</b>
<b>3. Условия продажи</b>					
<i>3.1. Нетипичные для рынка условия</i>		Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия	Рыночные условия
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>20074,96</b>	<b>23311,26</b>	<b>19985,90</b>
<i>3.2. Сделка между аффилированными лицами</i>		Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб. / кв.м.		<b>20074,96</b>	<b>23311,26</b>	<b>19985,90</b>
<b>4. Условия рынка</b>					
<i>4.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		01.12.2017	01.12.2017	01.12.2017	01.12.2017
<b>Корректировка</b>	%		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Единица изменения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Скорректированная стоимость	руб. / кв.м.		20074,96	23311,26	19985,90
<i>Вывод по первой группе корректировок</i>					
Стоимость с учетом корректировок первой группы	руб. / кв.м.		20 075	23 311	19 986
<b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>					
<b>5. Вид использования и (или) зонирование</b>					
<i>5.1. Вид использования</i>		Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
<b>6. Местоположение объекта</b>					
<i>6.1. Населенный пункт</i>		Ногинский район, д. Щемилово	Рузовский район, п.г.т. Тучково	п. Домодедово	г. Подольск
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
<b>7. Физические характеристики</b>					
<i>7.1. Площадь строений, кв.м.</i>		24 723,80	6 137,00	11 325,00	48 214,00
<b>Корректировка</b>	%		-18,75%	-10,98%	10,46%
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	руб. / кв.м.		-3763,76	-2560,06	2091,22
<i>7.2. Техническое состояние</i>		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
<i>7.3. Наличие отопления</i>		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<b>Корректировка</b>	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка (в денежном выражении)</b>	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
<i>7.4 Тип строений</i>		Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Единица изменения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
<b>8. Экономические характеристики</b>					
8.1. Доходность		информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	0,00
<b>9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>					
9.1. Наличие движимого имущества		Нет	Нет	Нет	Кран-балка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-11,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	0,00	-2198,45
<b>10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
10.1. Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка	%		0,00%	-13,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		0,00	-3030,46	0,00
<b>Вывод по второй группе корректировок</b>					
Суммарная корректировка (в денежном выражении)	руб. / кв.м.		-3763,76	-5590,52	-107,23
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		16 311	17 721	19 879
<b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>					
Стоимость с учетом скидки на торг	руб. / кв.м.		20 075	23 311	19 986
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		16 311	17 721	19 879
Итоговая корректировка (абсолютное значение)	руб. / кв.м.		-3763,76	-5590,52	-107,23



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Элемент сравнения	Единица изменения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Итоговая корректировка (относительное значение)	%		-18,75%	-23,98%	-0,54%
Модульное значение итоговой относительной корректировки	%		18,75%	23,98%	0,54%
Нескорректированная часть стоимости	%		81,25%	76,02%	99,46%
Сумма нескорректированных частей стоимости всех аналогов	%		256,73%		
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	доли		0,316	0,296	0,387
<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>					
Стоимость с учетом всех корректировок	руб. / кв.м.		16 311	17 721	19 879
Весовой коэффициент	доли		0,316	0,296	0,387
Рыночная стоимость	руб. / кв.м.	18 111			
Итоговая рыночная стоимость с учетом стоимости земельного участка	руб. / кв.м.	447 772 742			
Рыночная стоимость земельных участков	руб. / кв.м.	201 418 921			
Рыночная стоимость объектов капитального строительства	руб. / кв.м.	246 353 821			

Результаты расчета имущества в рамках сравнительного подхода представлено в таблице 49. Распределение итоговой стоимости произведено пропорционально результатам, полученным в рамках затратного подхода. Сравнительный подход в рамках данного отчета проведен не для всех объектов недвижимости, а лишь для типичных, обычно входящих в состав любой производственно-складской базы.

Таблица 49

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:
1	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 43,2 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
2	Здание производственного корпуса № 2, назначение: нежилое, общая площадь 1134,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 13, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	9 741 336р.
3	Здание КПП и магазин, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 472,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Е,Е1,Е2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
4	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 957,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.З, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	5 308 962р.
5	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 934,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.И, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	7 659 916р.
6	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1001 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	7 267 957р.
7	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1296 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Л,Л1,Л2,Л3, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	6 213 702р.
8	Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 43,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. М,М1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
9	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1620,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.У,У1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	5 157 534р.
10	Здание заводоуправления, назначение: нежилое, общая площадь 1521,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Б,Б1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	19 554 882р.
11	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 699,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Т, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	4 843 654р.
12	Здание компрессорной станции, назначение: нежилое, общая площадь 404,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Х,Х1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
13	Здание солевой котельной, назначение: нежилое, общая площадь 104,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ш, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
14	Здание насосной котельной, назначение: нежилое, общая площадь 58,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ч,Ч1,Ч2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
15	Здание гараж-стоянка, назначение: нежилое, общая площадь 1029,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Я, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	5 961 046р.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:
16	Здание мазутной станции №1, назначение: нежилое, общая площадь 69 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ю, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
17	Сооружение: мазутная станция № 2, мазутная станция № 3, назначение: нежилое, 2 резервуара общей площадью 29,8 кв.м., инв.160:053-8525Д, лит. БП,Б2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
18	Здание мазутной станции №4, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
19	Здание галерея-переход, назначение: нежилое, общая площадь 48,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Э, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
20	Здание водонасосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Е, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
21	Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 50,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
22	Здание демонтированного корпуса, назначение: нежилое, общая площадь 3061,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ц,Ц1,Ц2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	41 681 947р.
23	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома, назначение: нежилое, общая площадь 3119,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1И,1Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
24	Здание мойки, назначение: нежилое, общая площадь 2,8 кв.м., эстакада площадь застройки 95,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1О,1О1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
25	Сооружение: резервуар запаса воды, назначение: нежилое, общая площадь 65 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
26	Сооружение: резервуар стоков, назначение: нежилое, общая площадь 207,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
27	Площадка хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 5290,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1У, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
28	Здание малосемейного общежития, назначение: нежилое, общая площадь 1019 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Л, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
29	Здание административно-бытового комплекса, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2007,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2М, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	22 874 727р.
30	Здание клуба, спортзала, санчасти, назначение: нежилое, общая площадь 949,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Д,2Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
31	Здание казармы, назначение: нежилое, общая площадь 1743,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
32	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 136 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Д,Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	717 427р.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:
33	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
34	Здание: газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 33,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Д, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
35	Сооружение: очистные сооружения к корпусу №181, назначение: нежилое, общая площадь 120 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
36	Сооружение: площадка для хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 7886 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.2Р, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
37	Здание КПП-1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.23, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
38	Здание кислородной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
39	Здание водонасосной скважины, назначение: нежилое, общая площадь 51,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ч, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
40	Здание производственного корпуса №1А, назначение: нежилое, общая площадь 8485,7 кв.м, инв.№ 160:053-8525Д, лит. Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	98 942 904р.
41	Здание котельной, назначение: нежилое, общая площадь 839,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	10 427 826р.
42	Здание распределительной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 80,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1В, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
43	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 50 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	Не применялся
44	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 11 628 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:89, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	18 930 384р.
45	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 117 743 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:92, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	164 133 742р.



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:
46	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 3 685 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:93, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	6 312 405р.
47	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 5 482 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:96, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	9 390 666р.
48	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 1 548 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:98, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка.	2 651 724р.
<b>ИТОГО</b>		<b>447 772 742р.</b>

### **13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ**

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является обоснованное обобщение результатов оценки полученных по двум подходам. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Поскольку в результате расчетов различными подходами наиболее точные результаты получены при помощи сравнительного подхода (поскольку принцип сравнительного подхода основывается на использовании реальной рыночной информации), ему присваивается максимальный весовой коэффициент – 1. Результаты затратного подхода не использовались при выведении итоговой стоимости объекта оценки (за исключением объектов, для которых не было выявлено аналогов в ходе проведения расчетов, такие как открытые стоянки, пандус автомойки и пр.), т.к. данный подход не основывается на реальной рыночной информации, что может привести к искажению итогового результата.

Согласование результатов оценки представлено в Таблице 50.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
объектов недвижимости на дату оценки составляет (округленно, НДС не облагается):**

**612 401 000 руб.**

**(Шестьсот двенадцать миллионов четыреста одна тысяча) рублей**

Оценщик



*Е. Маркелов*

Маркелов Е.В.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 50

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная Затратным подходом, НДС не облагается:	Вес ЗП	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:	Вес СП	Стоимость полученная Доходным подходом, НДС не облагается:	Вес ДП	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
1	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 43,2 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 303 455р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 303 000р.
2	Здание производственного корпуса № 2, назначение: нежилое, общая площадь 1134,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 13, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	16 858 839р.	0,00	9 741 336р.	1,00	Не применялся	0,00	9 741 000р.
3	Здание КПП и магазин, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 472,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Е,Е1,Е2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	10 449 789р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	10 450 000р.
4	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 957,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.З, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	9 187 953р.	0,00	5 308 962р.	1,00	Не применялся	0,00	5 309 000р.
5	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 934,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.И, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	13 256 630р.	0,00	7 659 916р.	1,00	Не применялся	0,00	7 660 000р.
6	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1001 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	12 578 286р.	0,00	7 267 957р.	1,00	Не применялся	0,00	7 268 000р.
7	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1296 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Л,Л1,Л2,Л3, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	10 753 740р.	0,00	6 213 702р.	1,00	Не применялся	0,00	6 214 000р.
8	Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 43,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. М,М1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 785 919р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 786 000р.
9	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1620,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.У,У1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	8 925 884р.	0,00	5 157 534р.	1,00	Не применялся	0,00	5 158 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная Затратным подходом, НДС не облагается:	Вес ЗП	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:	Вес СП	Стоимость полученная Доходным подходом, НДС не облагается:	Вес ДП	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
10	Здание заводоуправления, назначение: нежилое, общая площадь 1521,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Б,Б1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	33 842 647р.	0,00	19 554 882р.	1,00	Не применялся	0,00	19 555 000р.
11	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 699,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Т, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	8 382 668р.	0,00	4 843 654р.	1,00	Не применялся	0,00	4 844 000р.
12	Здание компрессорной станции, назначение: нежилое, общая площадь 404,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Х,Х1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	4 141 014р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	4 141 000р.
13	Здание солевой котельной, назначение: нежилое, общая площадь 104,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ш, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 215 413р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 215 000р.
14	Здание насосной котельной, назначение: нежилое, общая площадь 58,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ч,Ч1,Ч2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	632 211р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	632 000р.
15	Здание гараж-стоянка, назначение: нежилое, общая площадь 1029,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Я, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	10 316 482р.	0,00	5 961 046р.	1,00	Не применялся	0,00	5 961 000р.
16	Здание мазутной станции №1, назначение: нежилое, общая площадь 69 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ю, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 133 497р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 133 000р.
17	Сооружение: мазутная станция № 2, мазутная станция № 3, назначение: нежилое, 2 резервуара общей площадью 29,8 кв.м., инв.160:053-8525Д, лит. БИ1,БИ2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 547 437р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 547 000р.
18	Здание мазутной станции №4, назначение: нежилое, общая площадь 16,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. ПГ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	305 619р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	306 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная Затратным подходом, НДС не облагается:	Вес ЗП	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:	Вес СП	Стоимость полученная Доходным подходом, НДС не облагается:	Вес ДП	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
19	Здание галерея-переход, назначение: нежилое, общая площадь 48,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Э, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 316 865р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 317 000р.
20	Здание водонасосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Е, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	364 670р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	365 000р.
21	Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 50,9 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ж, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 287 905р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 288 000р.
22	Здание демонтажного корпуса, назначение: нежилое, общая площадь 3061,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ц,Ц1,Ц2, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	72 136 842р.	0,00	41 681 947р.	1,00	Не применялся	0,00	41 682 000р.
23	Сооружение резки корпусов, площадка металлолома, назначение: нежилое, общая площадь 3119,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1И,1Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	15 685 720р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	15 686 000р.
24	Здание мойки, назначение: нежилое, общая площадь 2,8 кв.м., эстакада площадь застройки 95,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1О,1О1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	120 592р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	121 000р.
25	Сооружение: резервуар запаса воды, назначение: нежилое, общая площадь 65 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	979 207р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	979 000р.
26	Сооружение: резервуар стоков, назначение: нежилое, общая площадь 207,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	4 422 099р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	4 422 000р.
27	Площадка хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 5290,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1У, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	14 105 689р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	14 106 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная Затратным подходом, НДС не облагается:	Вес ЗП	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:	Вес СП	Стоимость полученная Доходным подходом, НДС не облагается:	Вес ДП	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
28	Здание малосемейного общежития, назначение: нежилое, общая площадь 1019 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Л, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	16 794 510р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	16 795 000р.
29	Здание административно-бытового комплекса, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2007,5 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2М, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	39 588 135р.	0,00	22 874 727р.	1,00	Не применялся	0,00	22 875 000р.
30	Здание клуба, спортзала, санчасти, назначение: нежилое, общая площадь 949,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 2Д,2Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	16 953 732р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	16 954 000р.
31	Здание казармы, назначение: нежилое, общая площадь 1743,1 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. Ф, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	37 768 932р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	37 769 000р.
32	Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 136 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.Д,Д1, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 241 615р.	0,00	717 427р.	1,00	Не применялся	0,00	717 000р.
33	Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Щ, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	574 632р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	575 000р.
34	Здание: газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 33,4 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1Д, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 512 822р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 513 000р.
35	Сооружение: очистные сооружения к корпусу №181, назначение: нежилое, общая площадь 120 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.1С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 582 167р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 582 000р.
36	Сооружение: площадка для хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 7886 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.2Р, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	21 025 491р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	21 025 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная Затратным подходом, НДС не облагается:	Вес ЗП	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:	Вес СП	Стоимость полученная Доходным подходом, НДС не облагается:	Вес ДП	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
37	Здание КПП-1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17,6 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.23, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	289 328р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	289 000р.
38	Здание кислородной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,7 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит.П, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 235 827р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 236 000р.
39	Здание водонасосной скважины, назначение: нежилое, общая площадь 51,8 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1Ч, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	3 099 697р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	3 100 000р.
40	Здание производственного корпуса №1А, назначение: нежилое, общая площадь 8485,7 кв.м, инв.№ 160:053-8525Д, лит. Г, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	171 235 488р.	0,00	98 942 904р.	1,00	Не применялся	0,00	98 943 000р.
41	Здание котельной, назначение: нежилое, общая площадь 839,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. С, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	18 046 911р.	0,00	10 427 826р.	1,00	Не применялся	0,00	10 428 000р.
42	Здание распределительной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 80,3 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1В, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 482 934р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 483 000р.
43	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 50 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д, лит. 1К, адрес объекта: Московская область Ногинский район, д. Щемилово;	1 508 649р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1 509 000р.
44	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 11 628 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:89, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	18 930 384р.	0,00	18 930 384р.	1,00	Не применялся	0,00	18 930 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная Затратным подходом, НДС не облагается:	Вес ЗП	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:	Вес СП	Стоимость полученная Доходным подходом, НДС не облагается:	Вес ДП	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
45	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 117 743 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:92, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	164 133 742р.	0,00	164 133 742р.	1,00	Не применялся	0,00	164 134 000р.
46	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 3 685 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:93, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	6 312 405р.	0,00	6 312 405р.	1,00	Не применялся	0,00	6 312 000р.
47	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 5 482 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:96, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка;	9 390 666р.	0,00	9 390 666р.	1,00	Не применялся	0,00	9 391 000р.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
 г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
 Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость полученная Затратным подходом, НДС не облагается:	Вес ЗП	Стоимость полученная сравнительным подходом, НДС не облагается:	Вес СП	Стоимость полученная Доходным подходом, НДС не облагается:	Вес ДП	Рыночная стоимость (округленно), НДС не облагается:
48	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешённое использование: Для государственной надобности, площадь: 1 548 кв.м., кадастровый номер: 50:16:0601074:98, адрес (местоположение): Московская область, р-н Ногинский, Участок находится примерно в 3 км по направлению на запад от ориентира д.Щемилово, расположенного за пределами участка.	2 651 724р.	0,00	2 651 724р.	1,00	Не применялся	0,00	2 652 000р.
<b>ИТОГО</b>		<b>792 396 861р.</b>		<b>447 772 742р.</b>		<b>0р.</b>		<b>612 401 000р.</b>



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – Фотоматериалы**

**1. Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 43,2 кв.м., инв.№ 160:053-8525Д**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**2. Здание производственного корпуса № 2**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**3. Здание КПП и магазин, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 472,7 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



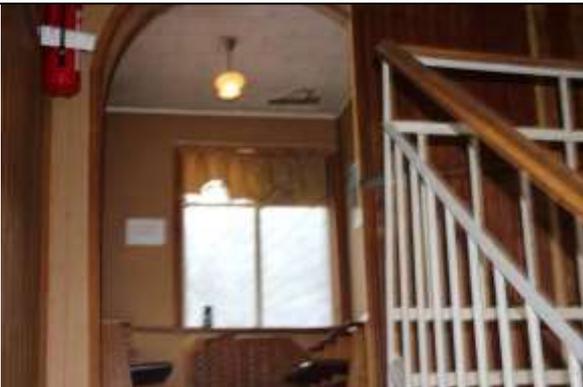
**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

#### 4.5.6. Здания хранилищ



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

**7. Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1296 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**

**8. Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 43,9 кв.м.**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**9. Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 1620,6 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**10. Здание заводоуправления, назначение: нежилое, общая площадь 1521,5 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



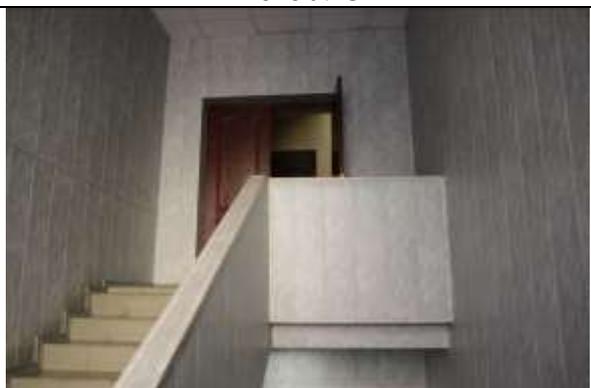
**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

**11. Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 699,9 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**12. Здание компрессорной станции, назначение: нежилое, общая площадь 404,9 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**13. Здание солевой котельной, назначение: нежилое, общая площадь 104,4**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**

**14. Здание насосной котельной, назначение: нежилое, общая площадь 58,1 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**

**15. Здание гараж-стоянка, назначение: нежилое, общая площадь 1029,3 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**

**16.17.18 Мазутные станции**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

**19. Здание галерея-переход, назначение: нежилое, общая площадь 48,3 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**21. Здание канализационно-насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 50,9 кв.м.,**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**22. Здание демонтажного корпуса, назначение: нежилое, общая площадь 3061,1 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

**23. Сооружение резки корпусов, площадка металлолома, назначение: нежилое, общая площадь 3119,4 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

**24. Здание мойки, назначение: нежилое, общая площадь 2,8 кв.м.,**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**25. Сооружение: резервуар запаса воды**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**26. Сооружение: резервуар стоков, назначение: нежилое, общая площадь 207,5 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**27. Площадка хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 5290,6 кв.м.**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

**28. Здание малосемейного общежития, назначение: нежилое, общая площадь 1019 кв.м.**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**29. Здание административно-бытового комплекса, назначение: нежилое, 3-этажный**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**30. Здание клуба, спортзала, санчасти, назначение: нежилое, общая площадь 949,3 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

**31. Здание казармы, назначение: нежилое, общая площадь 1743,1 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**32. Здание хранилища, назначение: нежилое, общая площадь 136 кв.м.**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**33. Здание насосной станции, назначение: нежилое, общая площадь 12,8 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**34. Здание: газорегуляторный пункт, назначение: нежилое, общая площадь 33,4 кв.м.**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**35. Сооружение: очистные сооружения к корпусу №181**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**36. Сооружение: площадка для хранения техники, назначение: нежилое, общая площадь 7886 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**

**37. Здание КПП-1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 17,6 кв.м.**



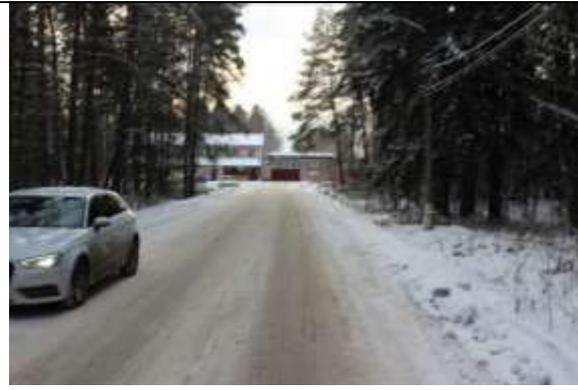
**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**38. Здание кислородной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,7 кв.м.**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**39. Здание водонасосной скважины, назначение: нежилое, общая площадь 51,8 кв.м.**



**Фото № 1**



**Фото № 2**

**40. Здание производственного корпуса №1А, назначение: нежилое, общая площадь 8485,7 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

**41. Здание котельной, назначение: нежилое, общая площадь 839,3 кв.м**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**



**Фото № 5**



**Фото № 6**



**Фото № 7**



**Фото № 8**

**42. Здание распределительной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 80,3 кв.м.**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



**Фото № 4**

**43. Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, общая площадь 50 кв.м.**



**Фото № 1**



**Фото № 2**



**Фото № 3**



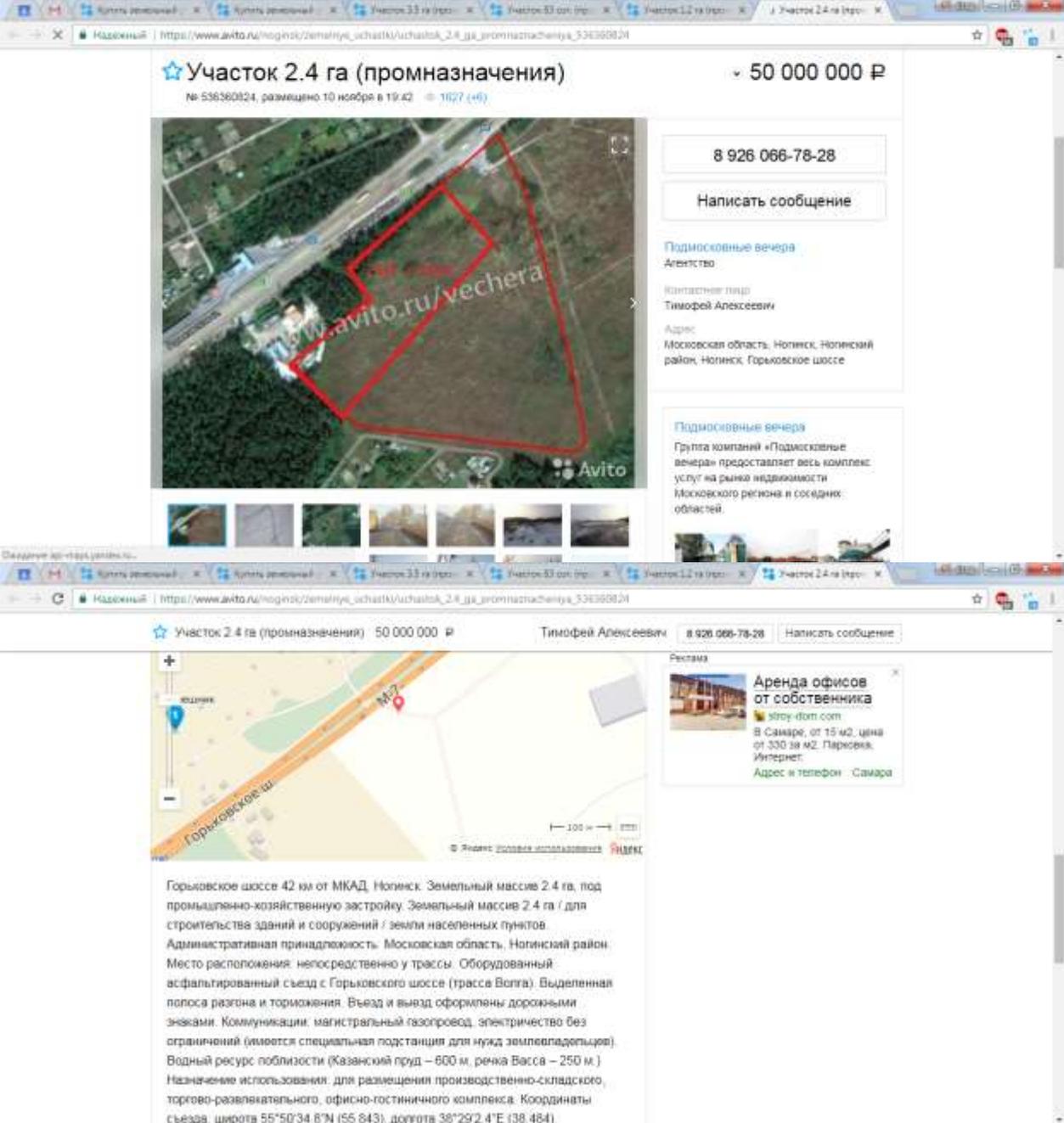
**Фото № 4**



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – Экранные копии объектов аналогов**



**Участок 2.4 га (промназначения)** 50 000 000 Р

№ 536360824, размещено 10 ноября в 19:42 1027 (+6)

8 926 066-78-28

Написать сообщение

**Подписочные вечера**  
Агентство

Контактное лицо:  
Тимофей Алексеевич

Адрес:  
Московская область, Ногинск, Ногинский район, Ногинск, Горьковское шоссе

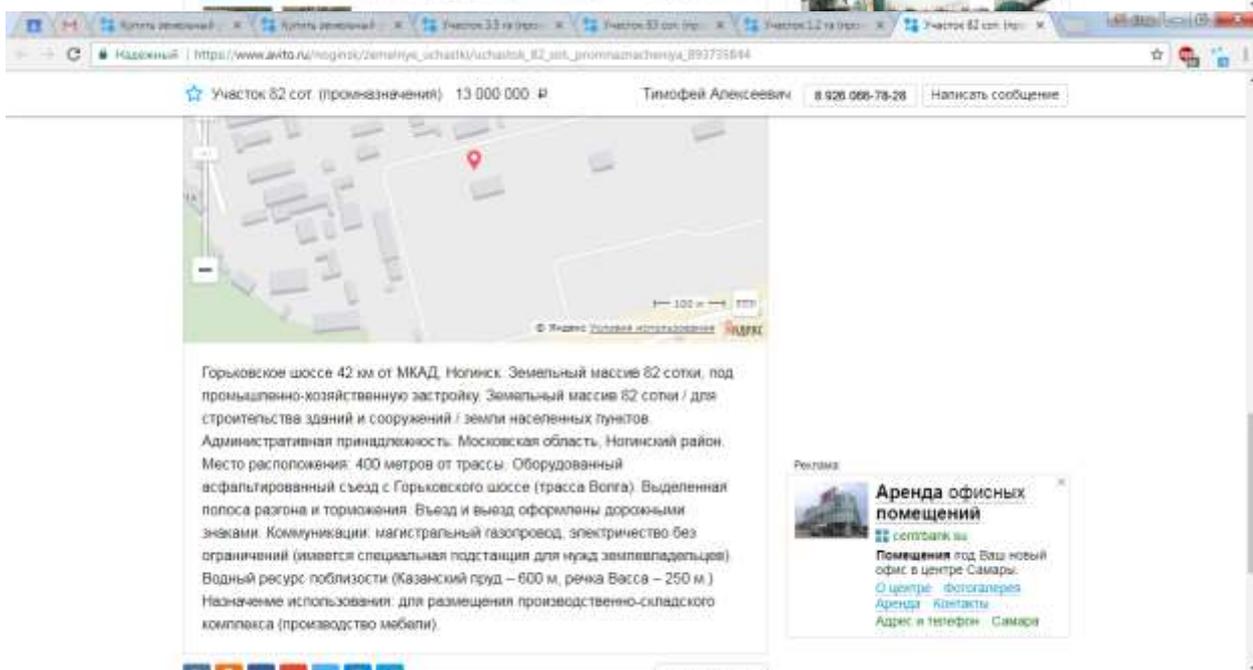
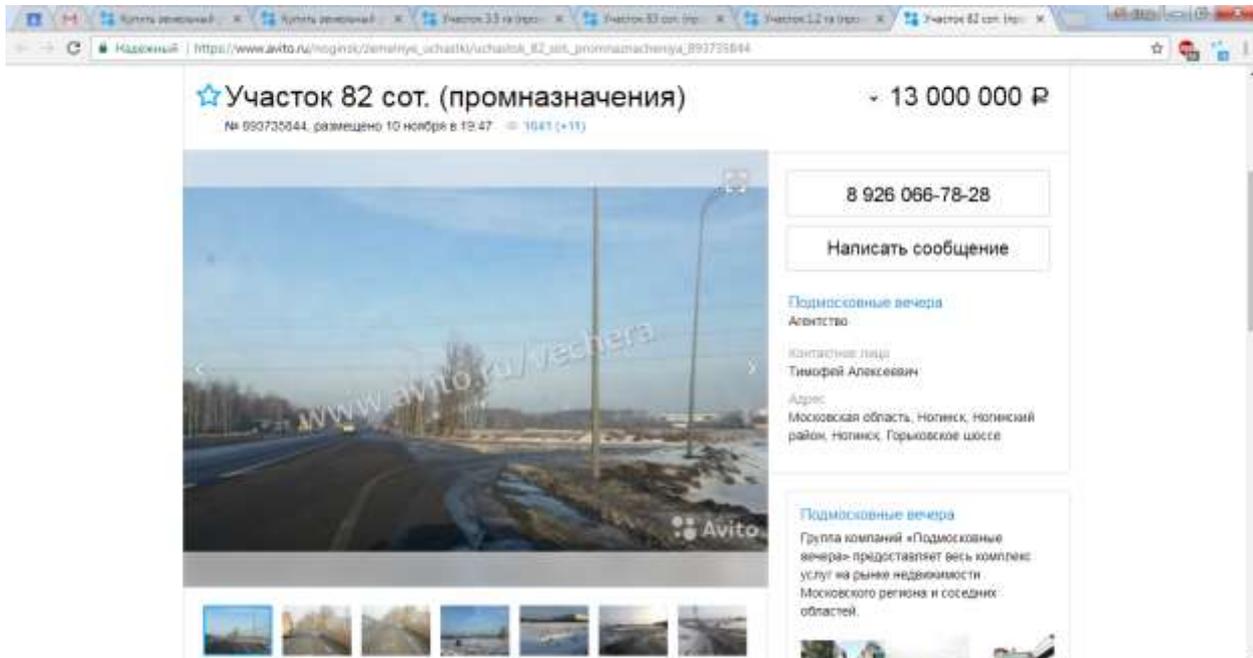
**Подписочные вечера**  
Группа компаний «Подписочные вечера» предоставляет весь комплекс услуг на рынке недвижимости Московского региона и соседних областей.

Участок 2.4 га (промназначения) 50 000 000 Р Тимофей Алексеевич 8 926 066-78-28 Написать сообщение

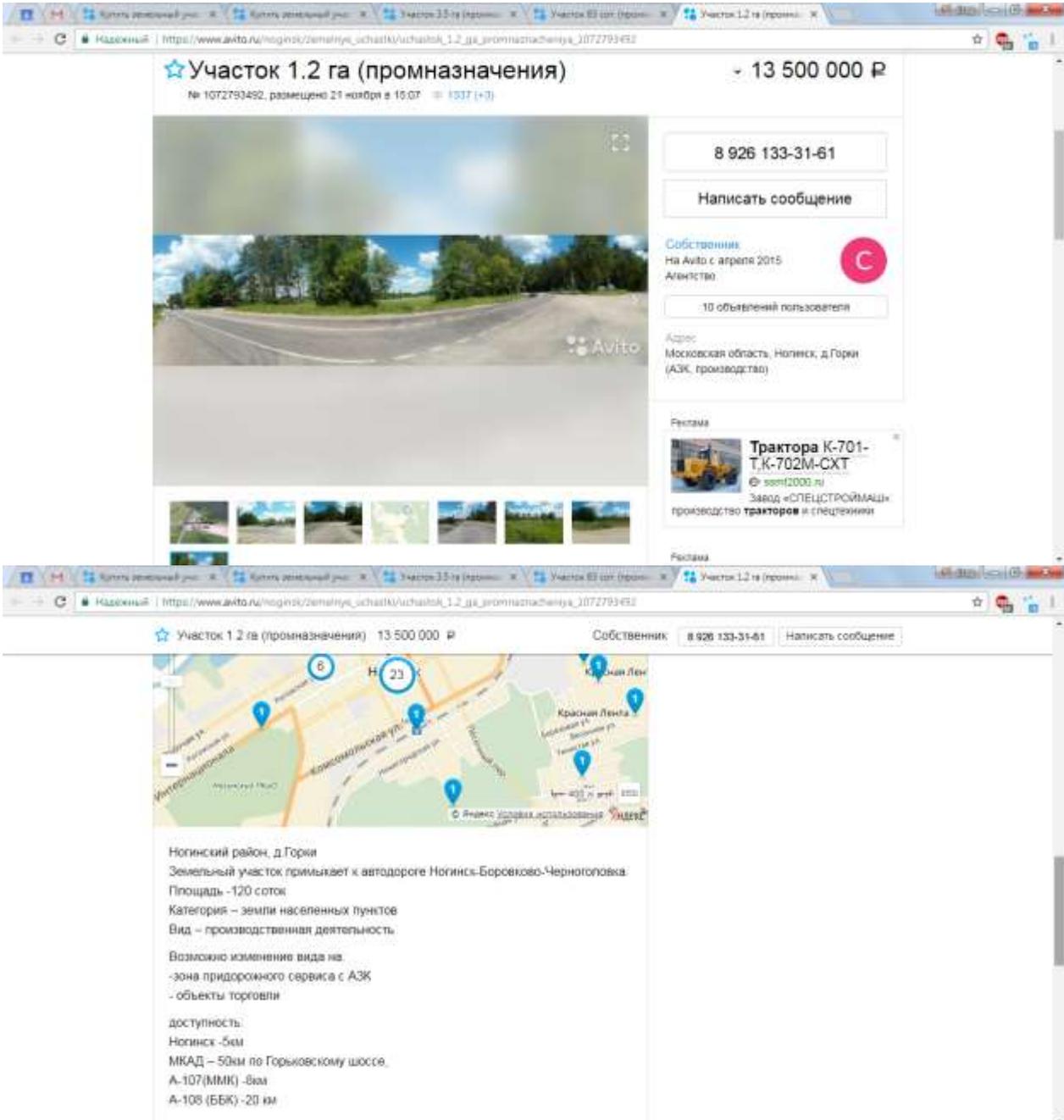
**Реклама**  
**Аренда офисов от собственника**  
stroy-dom.com  
В Самаре, от 15 м2, цена от 300 за м2. Парковка, Интернет.  
Адрес и телефон - Самара

Горьковское шоссе 42 км от МКАД, Ногинск. Земельный массив 2.4 га, под промышленно-хозяйственную застройку. Земельный массив 2.4 га / для строительства зданий и сооружений / земли населенных пунктов. Административная принадлежность: Московская область, Ногинский район. Место расположения: непосредственно у трассы. Оборудованный асфальтированный съезд с Горьковского шоссе (трасса Волга). Выделенная полоса разгона и торможения. Въезд и выезд оформлены дорожными знаками. Коммуникации: магистральный газопровод, электричество без ограничений (имеется специальная подстанция для нужд землевладельцев). Водный ресурс поблизости (Казанский пруд – 600 м, река Васса – 250 м.) Назначение использования: для размещения производственно-складского, торгово-развлекательного, офисно-гостиничного комплекса. Координаты съезда: широта 55°50'34.87" (55.843), долгота 38°29'2.4" (38.484).

[https://www.avito.ru/noginsk/zemelye\\_uchastki/uchastok\\_2.4\\_ga\\_promnaznacheniya\\_536360824](https://www.avito.ru/noginsk/zemelye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_536360824)



[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_82\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_893735844](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot._promnaznacheniya_893735844)



**Участок 1.2 га (промназначения)** 13 500 000 Р

№ 1072793492, размещено 21 ноября в 16:07 (+3)

8 926 133-31-61

Написать сообщение

**Собственник**  
На Avito с апреля 2015  
Агентство

10 объявлений пользователя

Адрес:  
Московская область, Ногинск, д.Горки  
(АЗК, производство)

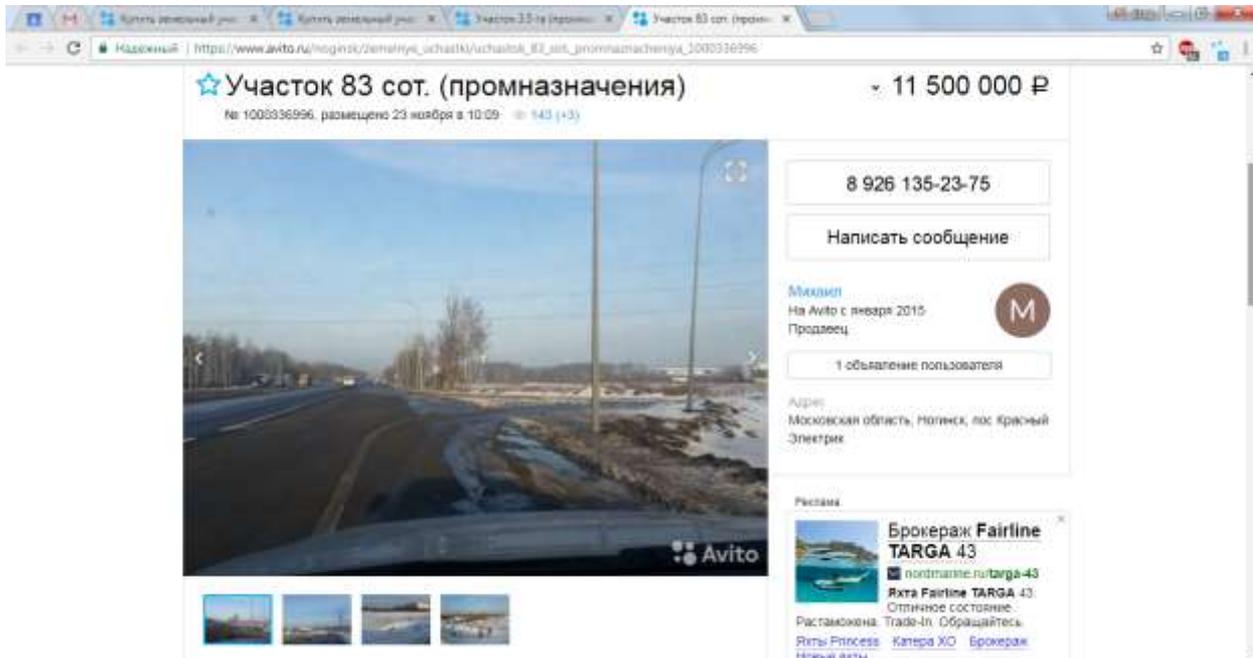
Реклама  
**Трактора К-701-Т, К-702М-СХТ**  
© 2012-2013 гг.  
Завод «СПЕЦСТРОЙМАШ»  
производство тракторов и спецтехники

Участок 1.2 га (промназначения) 13 500 000 Р

Собственник: 8 926 133-31-61

Ногинский район, д.Горки  
Земельный участок примыкает к автодороге Ногинск-Борисово-Черноголовка.  
Площадь - 120 соток  
Категория - земли населенных пунктов  
Вид - производственная деятельность  
Возможно изменение вида на:  
- зона придорожного сервиса с АЗК  
- объекты торговли  
доступность:  
Ногинск - 5км  
МКАД - 50км по Горьковскому шоссе.  
А-107(ММК) -8км  
А-108 (ББК) -20 км

[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.2\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1072793492](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1072793492)



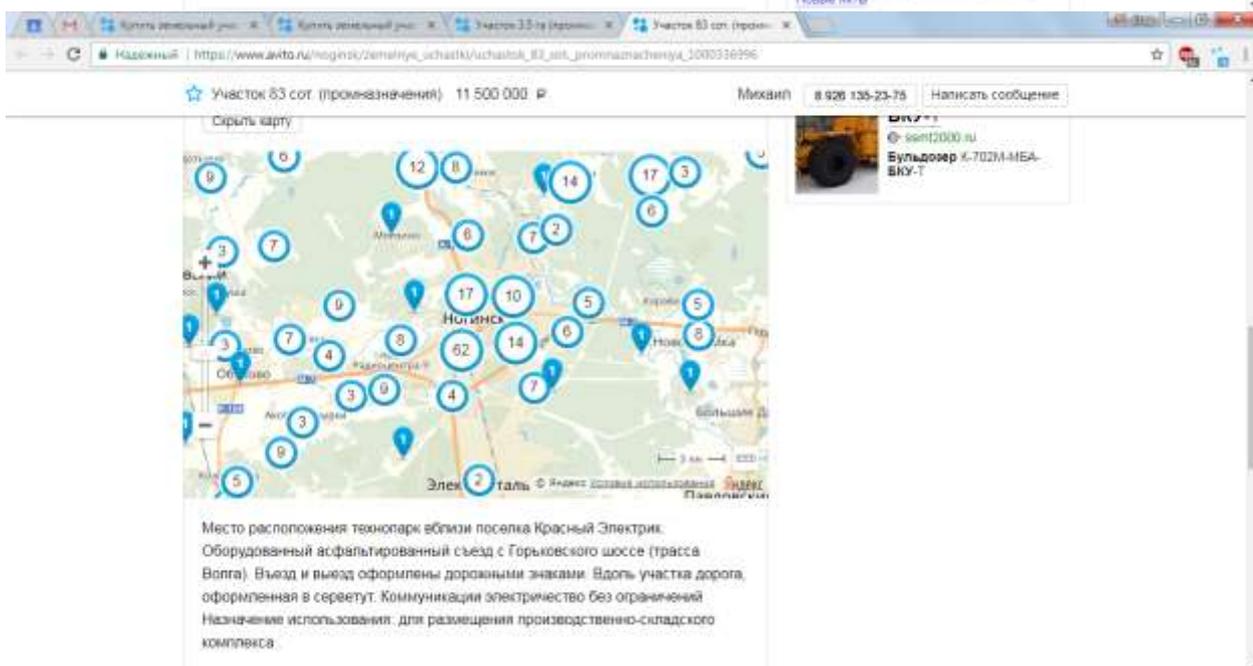
**Участок 83 сот. (промназначения)** 11 500 000 ₽  
№ 1000336996, размещено 23 ноября в 10:09 143 (+3)

8 926 135-23-75  
Написать сообщение

**Михаил**  
На Avito с января 2015  
Продавец  
1 объявление пользователя

Адрес:  
Московская область, Ногинск, пос. Красный Электрик

Реклама  
**Брокераж Fairline TARGA 43**  
portmash.ru/targa-43  
Яхта Fairline TARGA 43. Отличное состояние. Расстановка Trade-In. Обращайтесь.  
Яхта Princess Катера XO Брокераж Новые яхты

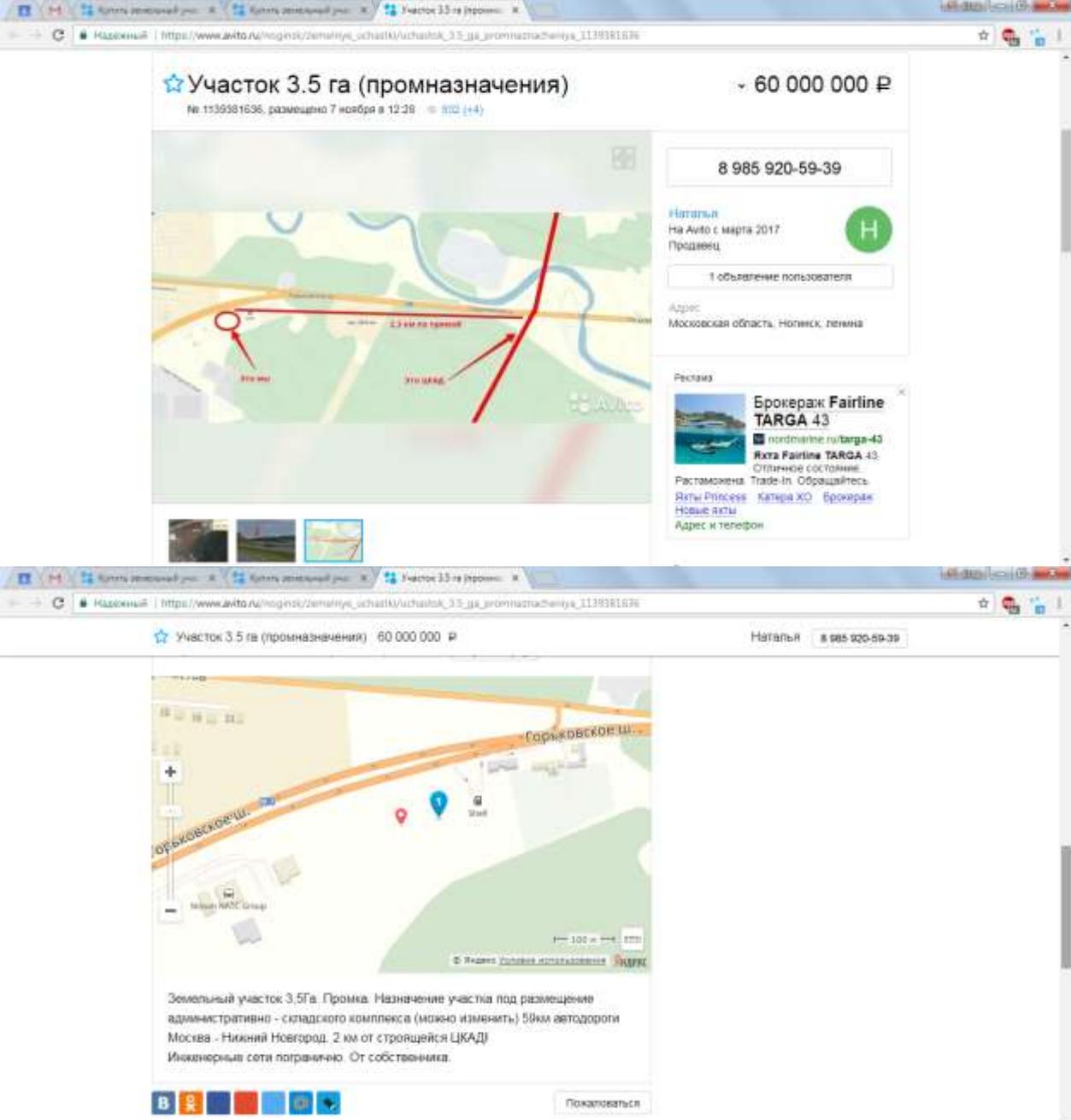


Участок 83 сот. (промназначения) 11 500 000 ₽ Михаил 8 926 135-23-75 Написать сообщение

Скрыть карту

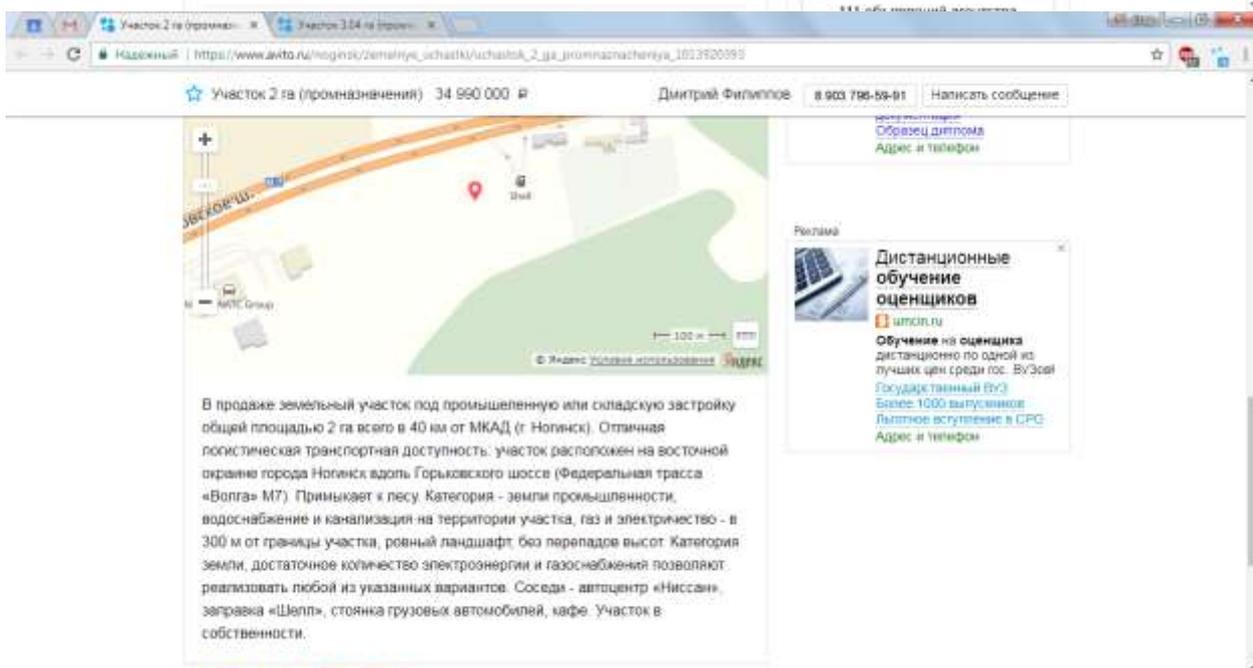
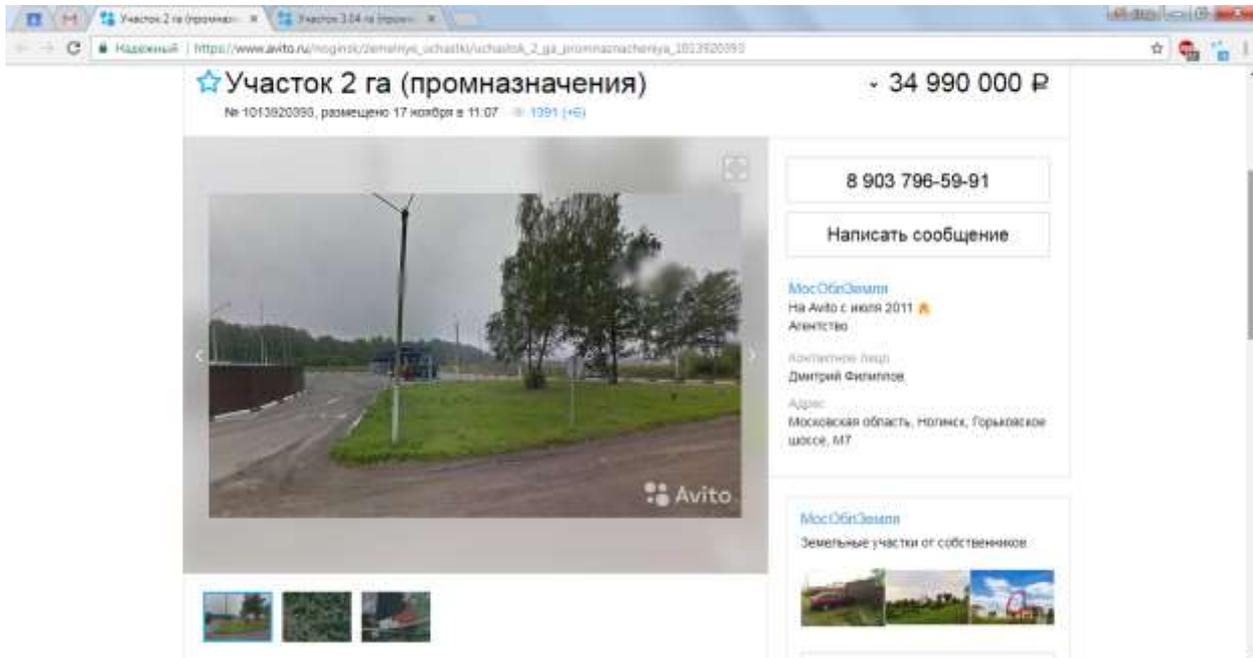
Место расположения технопарка вблизи поселка Красный Электрик. Оборудованный асфальтированный съезд с Горьковского шоссе (трасса Волга). Въезд и выезд оформлены дорожными знаками. Вдоль участка дорога, оформленная в серегут. Коммуникации электричество без ограничений. Назначение использования: для размещения производственно-складского комплекса.

[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_83\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1000336996](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_1000336996)



The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the main listing page for 'Участок 3.5 га (промназначения)' (3.5 hectare industrial plot) with a price of 60,000,000 RUB. The seller is 'Наталья' (Natalia), a seller on Avito since March 2017. The address is 'Московская область, Ногинск, левина'. A sidebar advertisement for 'Fairline TARGA 43' is visible. The bottom screenshot shows a detailed map view of the plot, highlighting its location near 'Горьковское ш.' and 'Орловское ш.' in Nizhny Novgorod. The map description states: 'Земельный участок 3,5Га. Промка. Назначение участка под размещение административно - складского комплекса (можно изменить) 50км автодороги Москва - Нижний Новгород. 2 км от строящейся ЦКАД! Инженерные сети погранично. От собственника.' (Land plot 3.5 ha. Industrial. Plot designation for administrative - warehouse complex (can be changed) 50 km highway Moscow - Nizhny Novgorod. 2 km from the under construction CКАД! Engineering networks at the boundary. From the owner.)

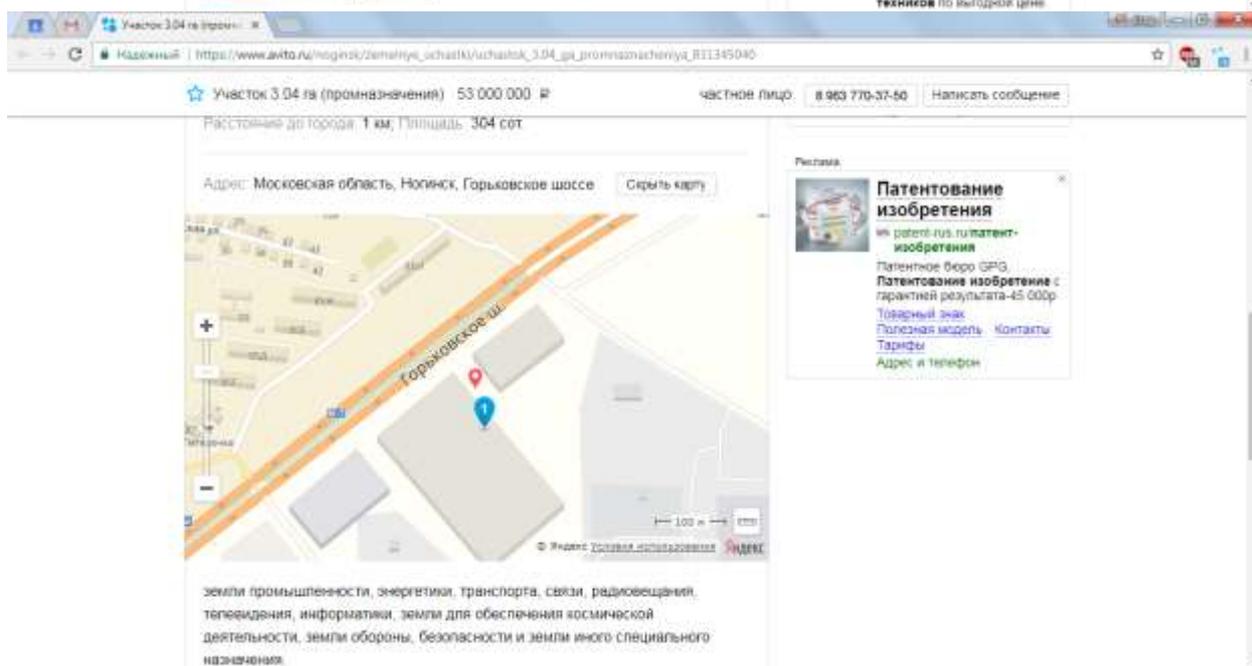
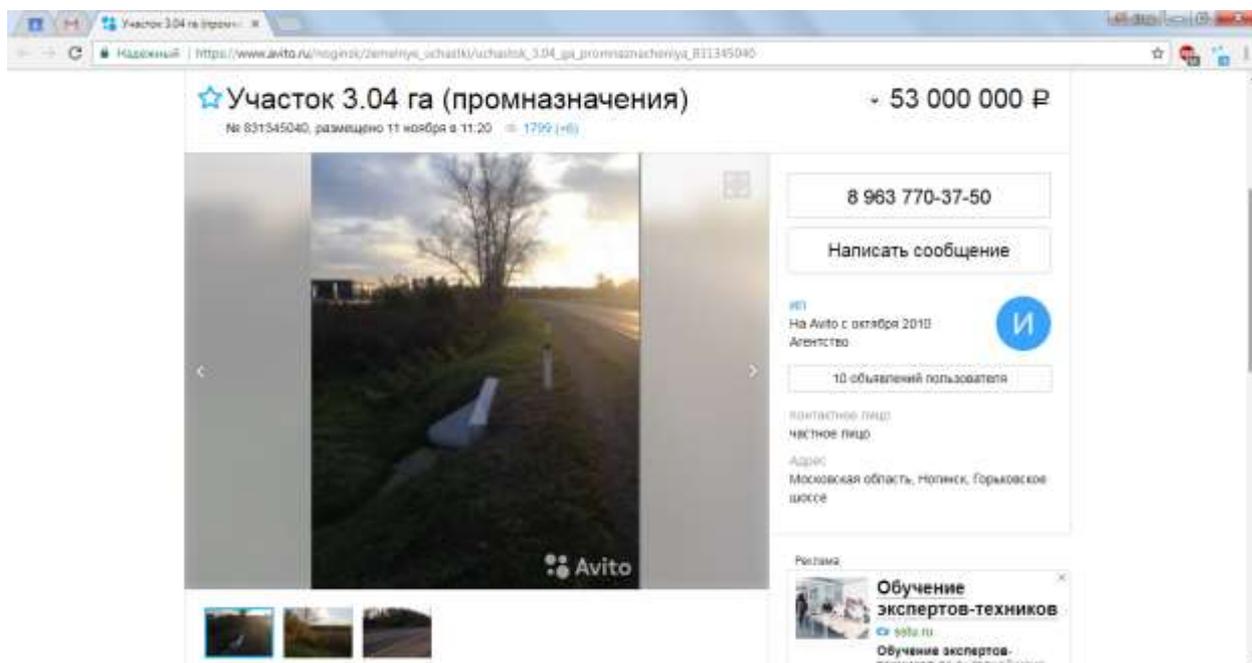
[https://www.avito.ru/noginsk/zemelye\\_uchastki/uchastok\\_3.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1139381636](https://www.avito.ru/noginsk/zemelye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1139381636)



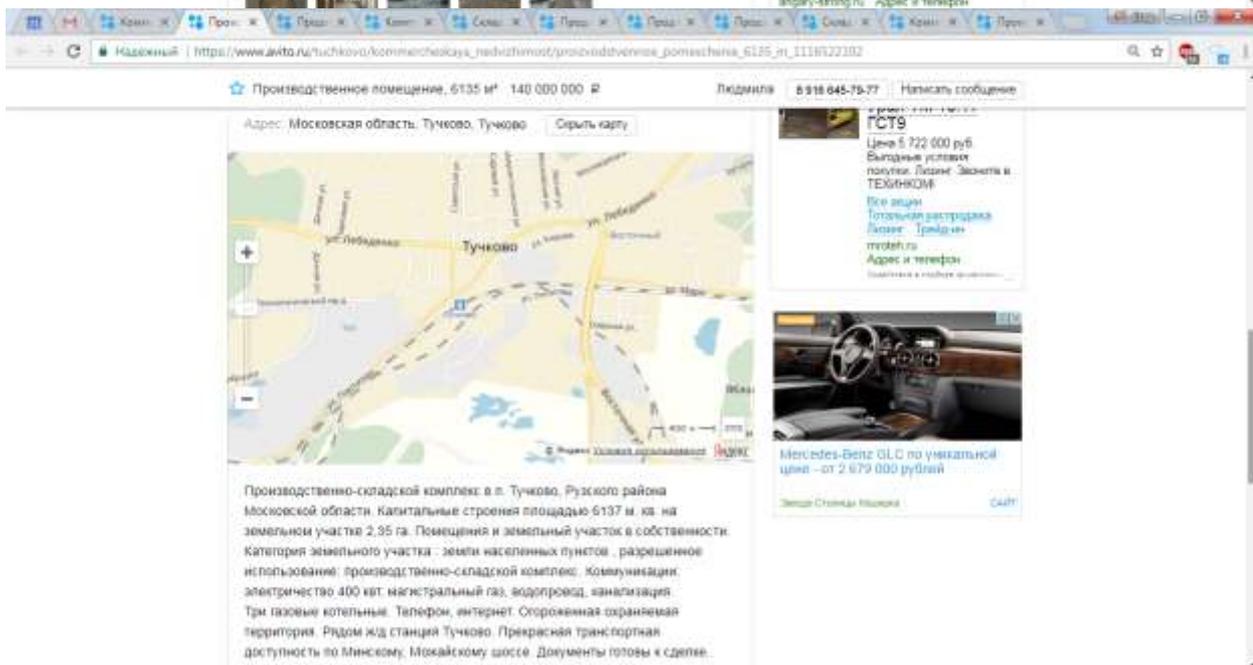
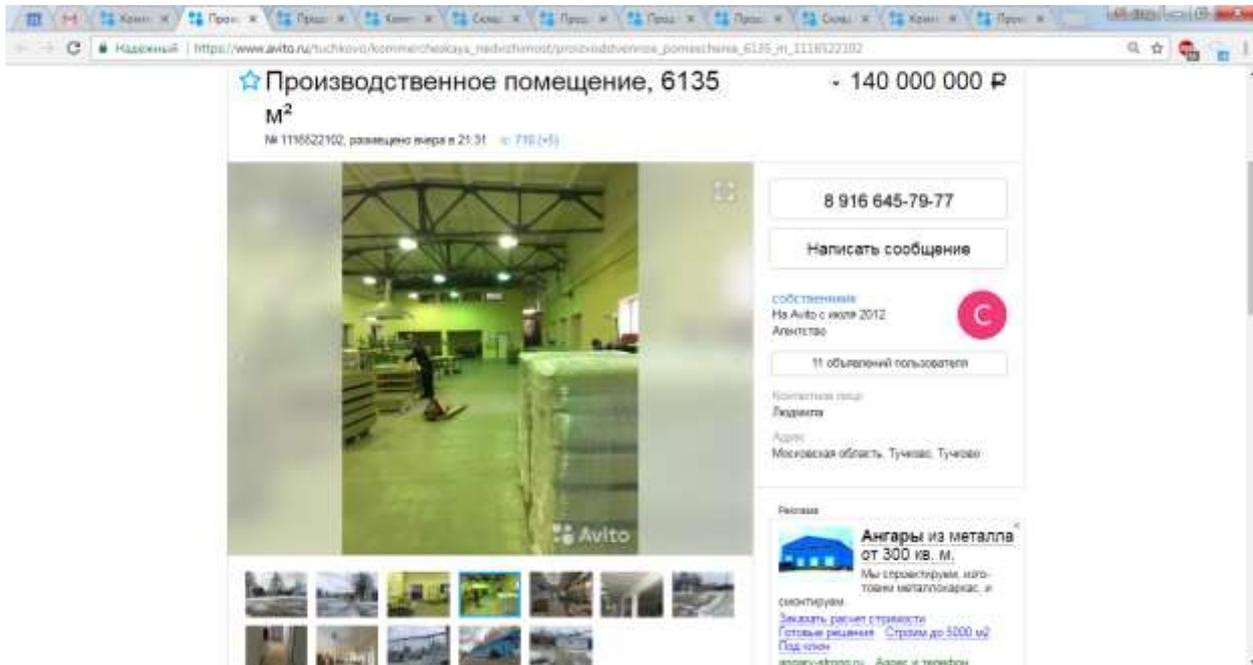
[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2\\_ga\\_promnaznacheniya\\_10139203](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_10139203)  
93



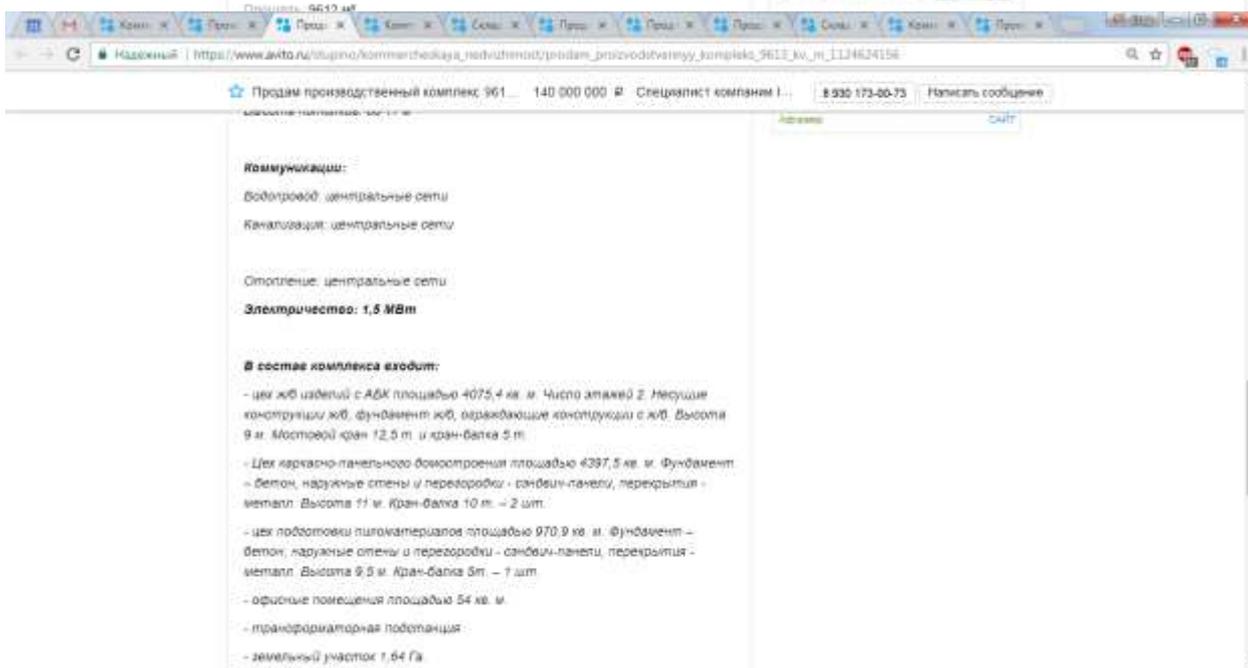
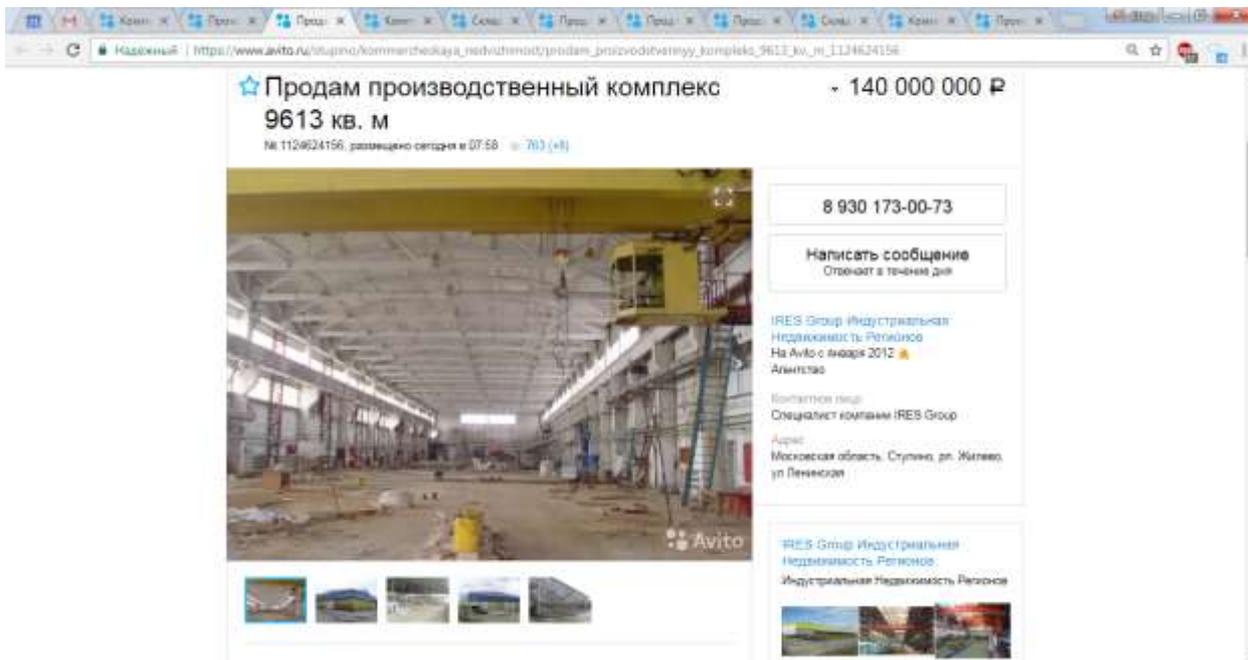
ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул.Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



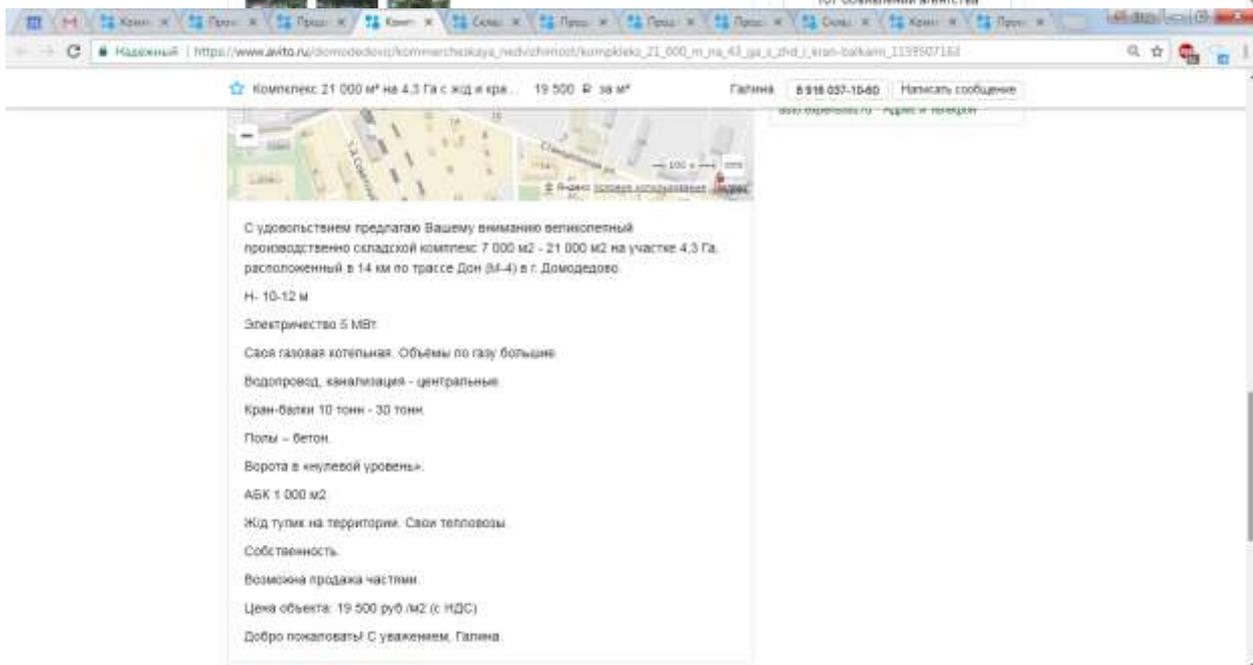
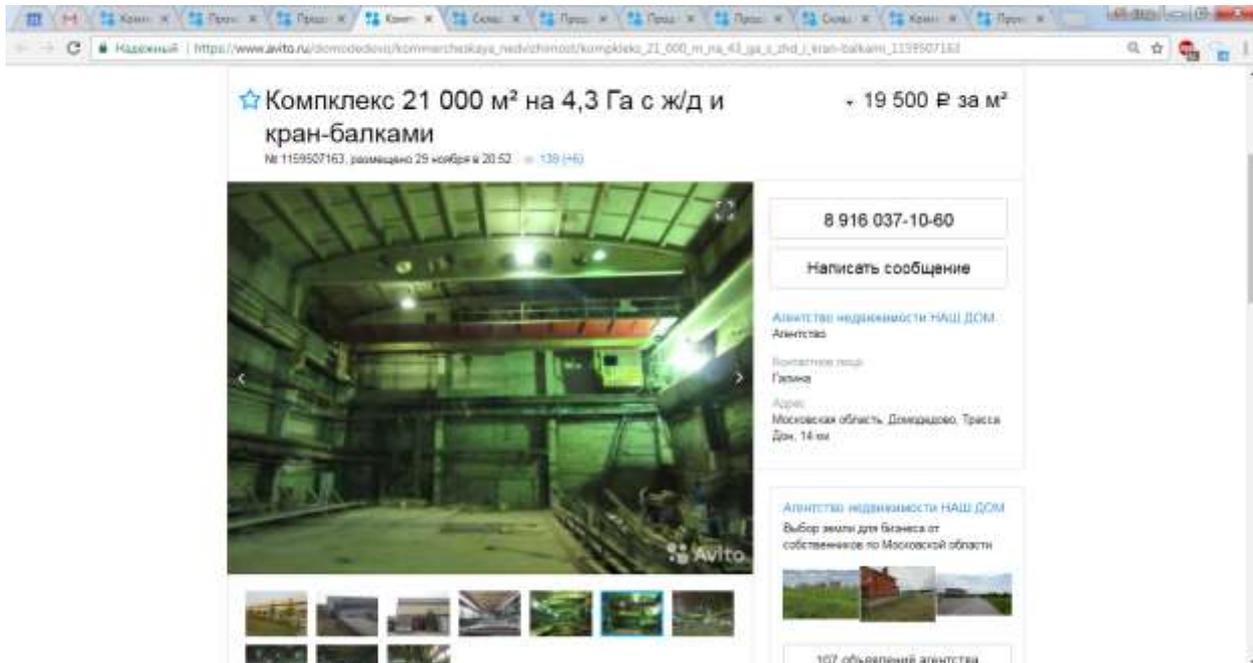
[https://www.avito.ru/noginsk/zemelye\\_uchastki/uchastok\\_3.04\\_ga\\_promnaznacheniya\\_831345040](https://www.avito.ru/noginsk/zemelye_uchastki/uchastok_3.04_ga_promnaznacheniya_831345040)



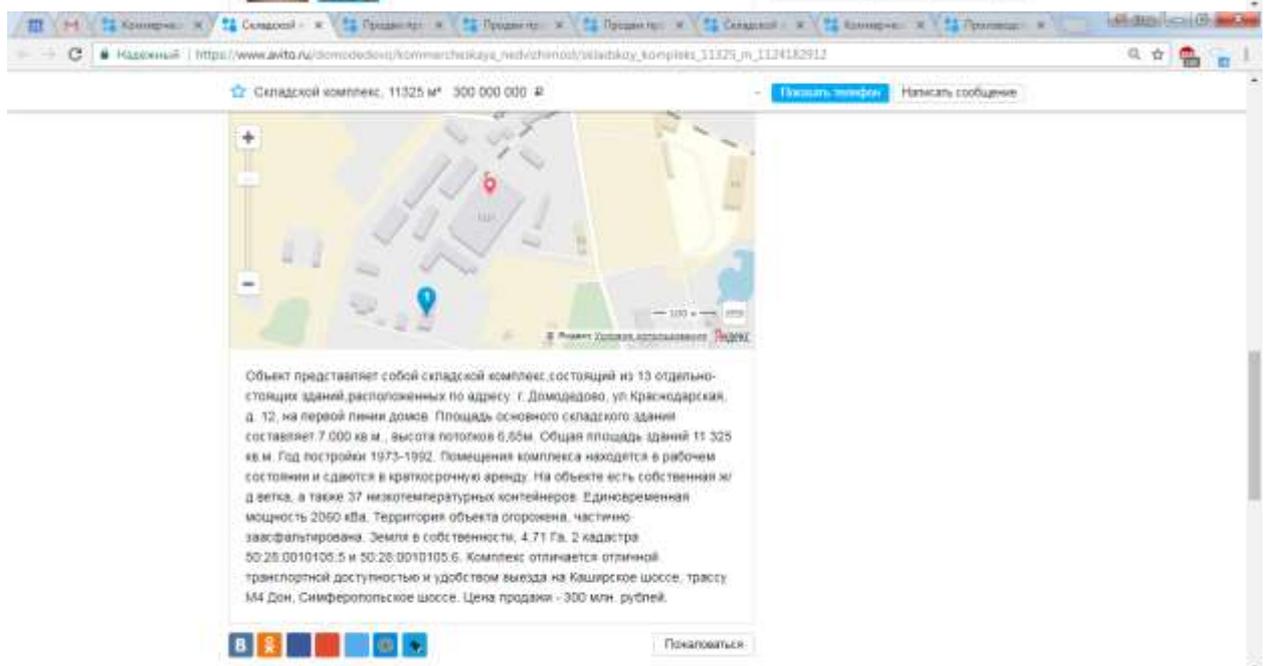
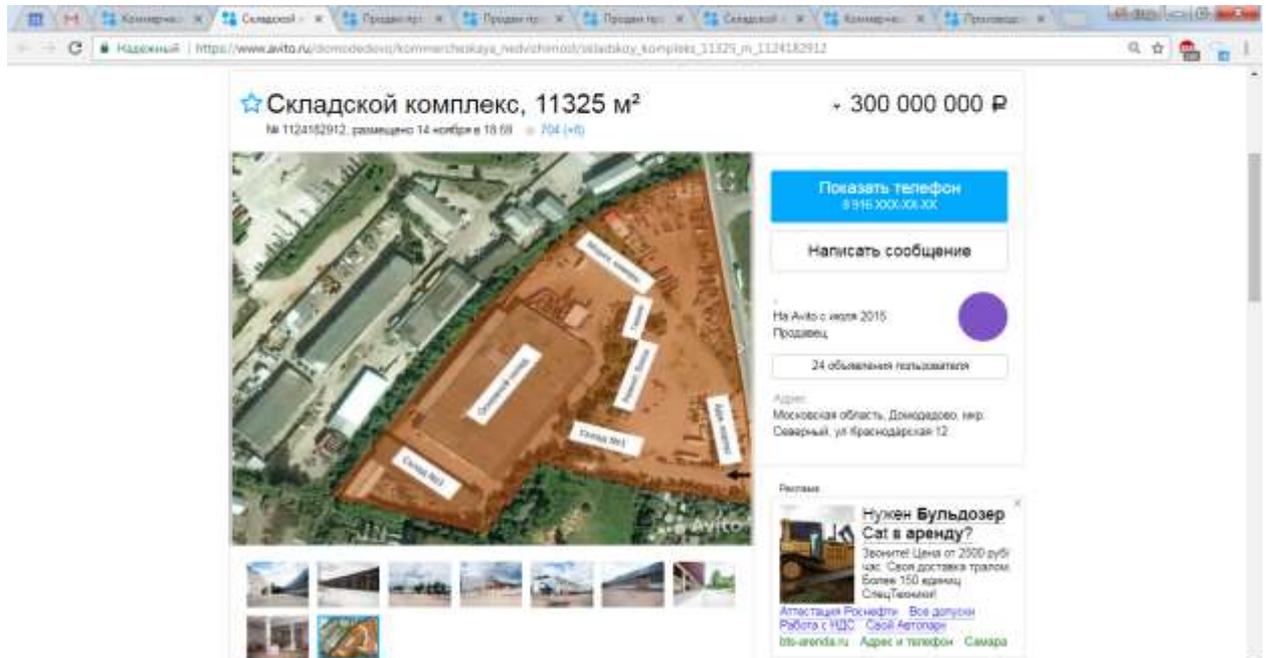
[https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_6135\\_m\\_1116522102](https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6135_m_1116522102)



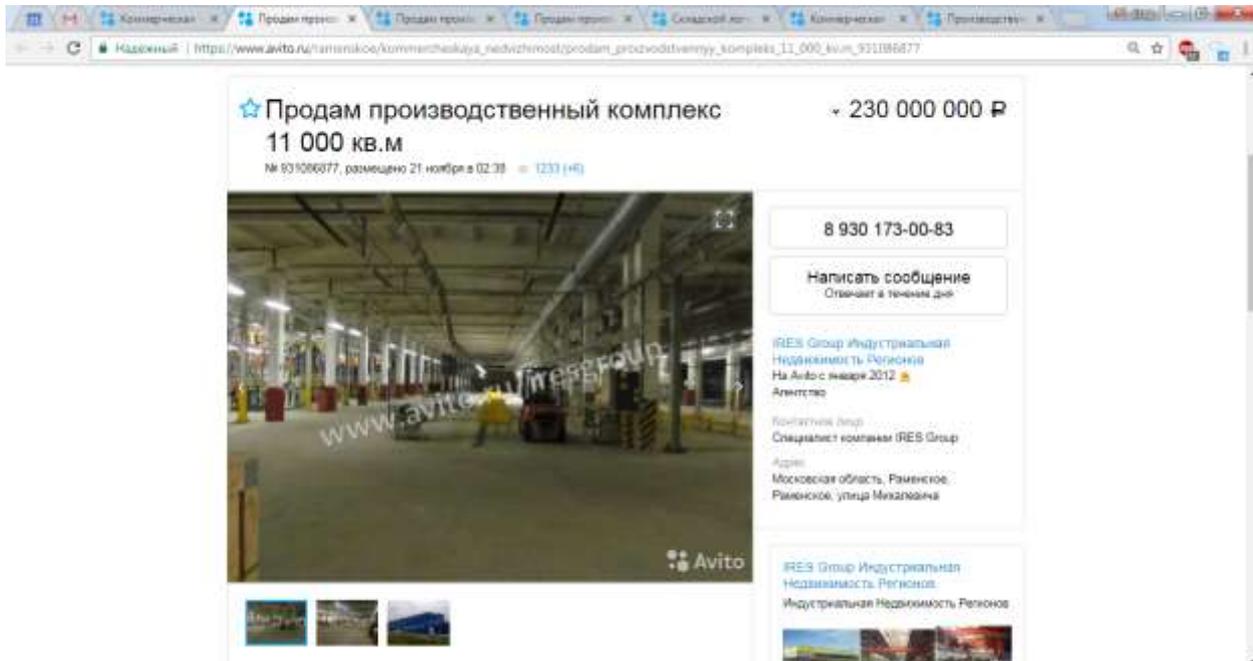
[https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_proizvodstvennyy\\_kompl\\_eks\\_9613\\_kv.\\_m\\_1124624156](https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompl_eks_9613_kv._m_1124624156)



[https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kompleks\\_21\\_000\\_m\\_na\\_4\\_3\\_ga\\_s\\_zhd\\_i\\_kran-balkami\\_1159507163](https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_21_000_m_na_4_3_ga_s_zhd_i_kran-balkami_1159507163)



[https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoy\\_kompleks\\_11325\\_m\\_1124182912](https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_11325_m_1124182912)



**Предлагается к продаже производственно-складской комплекс 11 000 кв.м., расположенный в Раменском районе Московской области, в непосредственной близости от Малого Московского кольца**

**Коммуникации**

1. Водопровод
2. Канализация
3. Отопление
4. Электричество
5. Газ

Расстояние от МКАД – 41 км по Бюльневскому шоссе.

На территорию комплекса заходит действующая ж/д линия.

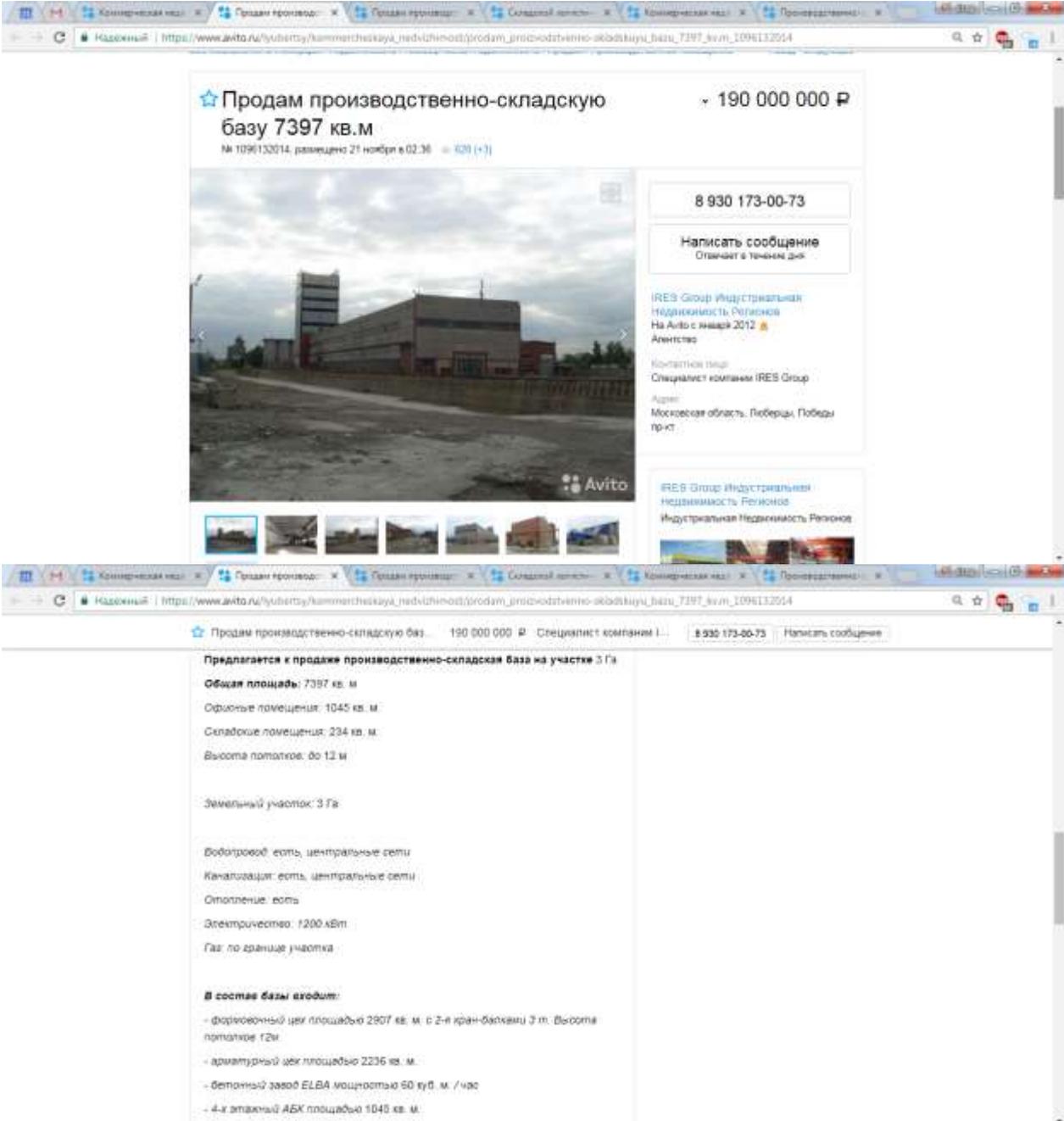
Нагрузка на пол в производственных корпусах 5 т/кв. м.

На территории имеются открытые площадки с асфальтовым и двойным покрытием.

**Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Пименов Константин**

С полной базой объектов консалтинговой компании IRES Group Вы можете ознакомиться на нашем сайте!

[https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_proizvodstvennyy\\_kompleks\\_11\\_000\\_kv.m\\_931086877](https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_11_000_kv.m_931086877)



**Продам производственно-складскую базу 7397 кв.м** 190 000 000 Р  
№ 1096132014, размещено 21 ноября в 02:36

8 930 173-00-73

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

IREB Group Индустриальная Недвижимость Регионов  
На Avito с января 2012  
Агентство

Контактный центр  
Специалист компании IREB Group

Адрес:  
Московская область, Люберцы, Победы пр-кт.

IREB Group Индустриальная Недвижимость Регионов  
Индустриальная Недвижимость Регионов

Продам производственно-складскую базу 190 000 000 Р Специалист компании I... 8 930 173-00-73 Написать сообщение

**Предлагается к продаже производственно-складская база на участке 3 Га**

**Общая площадь:** 7397 кв. м

Офисные помещения: 1045 кв. м

Складские помещения: 234 кв. м

Высота потолков: до 12 м

**Земельный участок:** 3 Га

Водопровод: есть, центральные сети

Канализация: есть, центральные сети

Отопление: есть

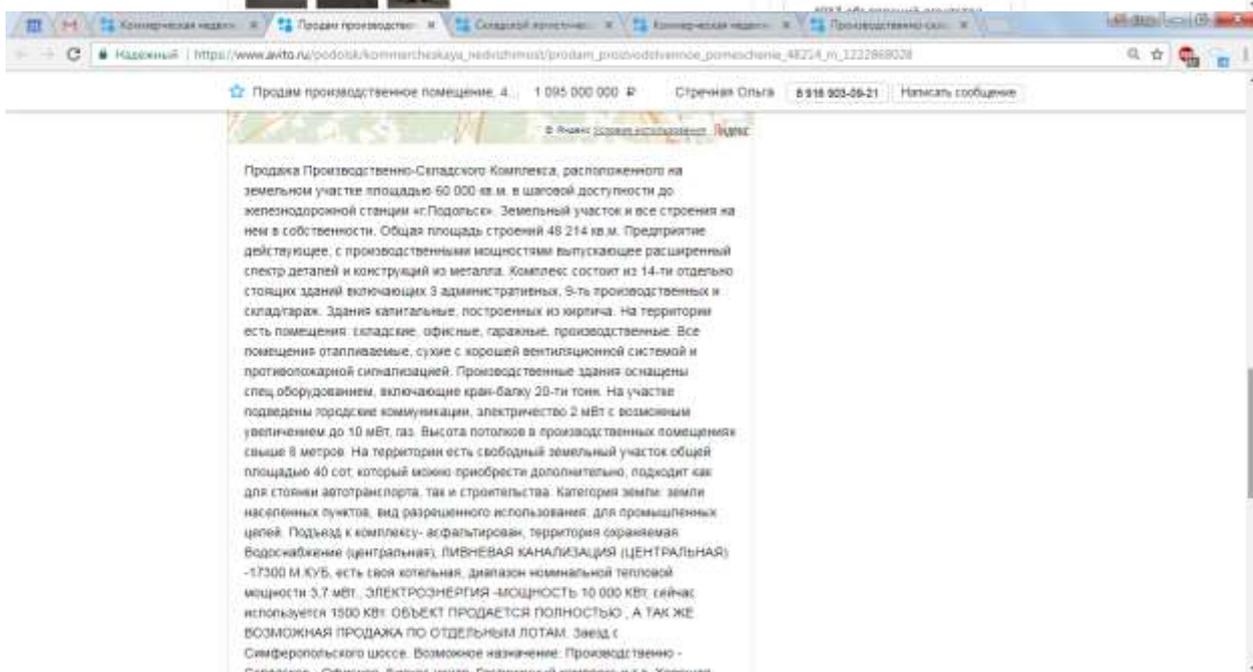
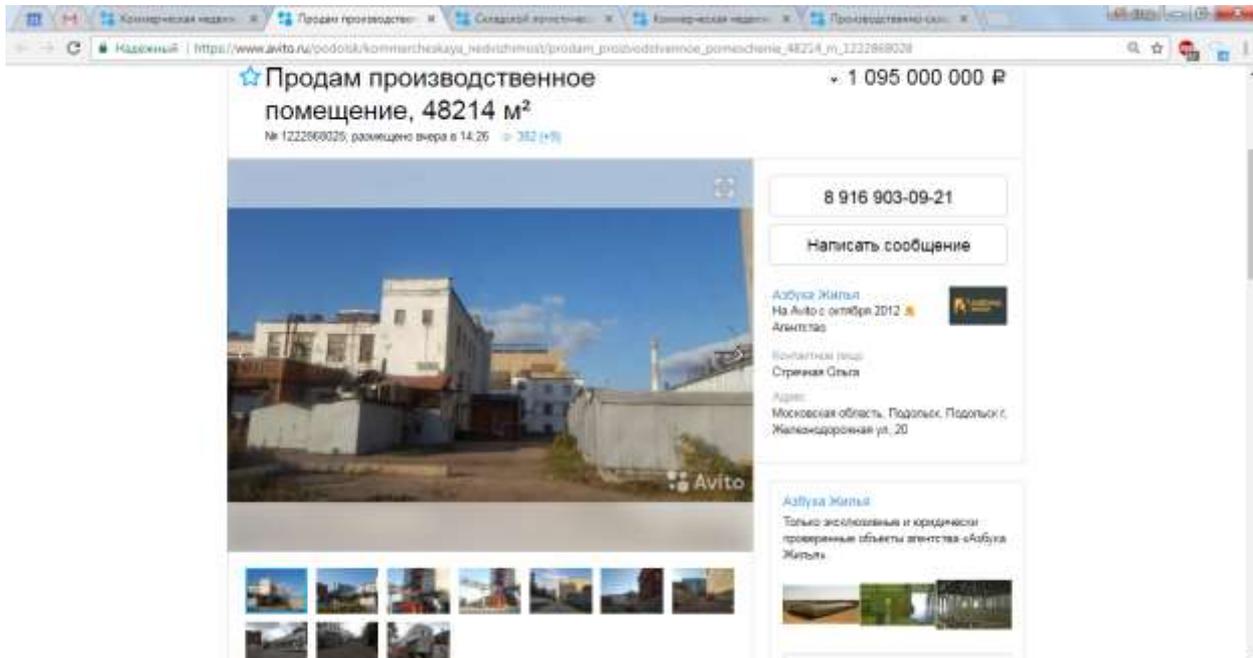
Электричество: 1200 кВт

Газ: по границе участка

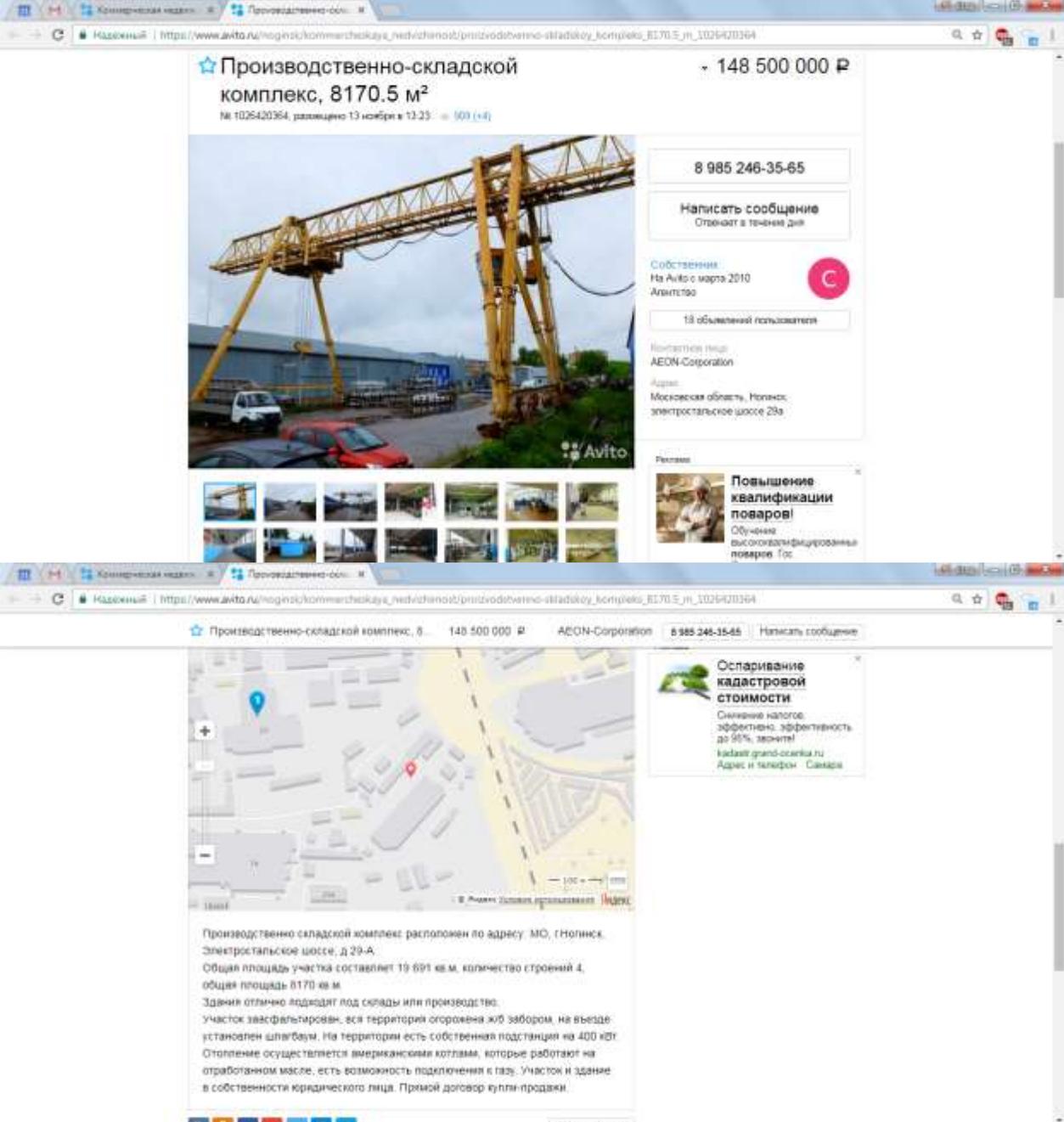
**В состав базы входит:**

- форелеонный цех площадью 2907 кв. м, с 2-м кран-балками 3 т. Высота потолков 12м
- арматурный цех площадью 2236 кв. м.
- бетонный завод ЕЛВА мощностью 60 куб. м. / час
- 4-х этажный АБК площадью 1045 кв. м.

[https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_proizvodstvenno-skladskuyu\\_bazu\\_7397\\_kv.m\\_1096132014](https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-skladskuyu_bazu_7397_kv.m_1096132014)



[https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_proizvodstvennoe\\_pomeshchenie\\_48214\\_m\\_1222868028](https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeshchenie_48214_m_1222868028)



**Производственно-складской комплекс, 8170.5 м<sup>2</sup>** + 148 500 000 ₽

№ 1026420364, размещено 13 ноября в 13:25 → 503 (+4)

**8 985 246-35-65**

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

Собственник  
На Avito с марта 2010  
Агентство  
18 объявлений пользователя

Выпущено под:  
AEON-Corporation  
Адрес:  
Московская область, Ногинск,  
электростальское шоссе 29а

**Повышение квалификации поваров!**  
Обучение высококвалифицированных поваров. Гос.

**Оспаривание кадастровой стоимости**  
Снижение налогов, эффективно, эффективность до 95% гарантируем!  
[kadavr.grand-ocenka.ru](http://kadavr.grand-ocenka.ru)  
Адрес и телефон Самара

Производственно-складской комплекс, 8170.5 м<sup>2</sup> 148 500 000 ₽ AEON-Corporation 8 985 246-35-65 Написать сообщение

Производственно-складской комплекс расположен по адресу: МО, г.Ногинск, Электростальское шоссе, д.29-А.  
Общая площадь участка составляет 19 691 кв.м, количество строений 4, общая площадь 8170 кв.м.  
Здания отлично подходят под склады или производство.  
участок заасфальтирован, вся территория огорожена ж/б забором, на въезде установлен шлагбаум. На территории есть собственная подстанция на 400 кВт.  
Отопление осуществляется американскими котлами, которые работают на отработанном масле, есть возможность подключения к газу. Участок и здание в собственности юридического лица. Прямой договор купли-продажи.

[https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy\\_kompleks\\_8170.5\\_m\\_1026420364](https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_8170.5_m_1026420364)



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмабочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



#### **ПРИЛОЖЕНИЕ 4 – Документы Оценщика**



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
«Центральное Страховое Общество»

У004266

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

<b>ПОЛИС</b>		<b>№660 18</b>	<b>ОО-004266/18</b>
<b>страхования ответственности оценщика</b>		Дата выдачи	«23» декабря 2016г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «23» декабря 2016г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»</b>		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	<p>Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которые по настоящему договору являются нарушениями Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Объектом страхования являются не подверженные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (иной) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.</b>		
По договору в целом	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Отсутствует		
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>	0,023%		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	23 000,00 (Двадцать три тысячи) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	«23» декабря 2016г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	<b>с «11» января 2017г. по «10» января 2018г.</b>		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	<p>1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «23» декабря 2016 г.</p>		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, в котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		
<p>ООО «ЦСО» Заместитель Генерального директора - Директор Екатеринбургского филиала  О.Ю. Гилева</p>	<p>ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» Генеральный Директор  / А.В. Ульянов /</p>		
МП	МП		

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ**

**«Альтернатива-Сертификация»**

Регистрационный номер РОСС RU.3859.04ФВЛО

**ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ**

Общество с ограниченной ответственностью

**«Альтернатива»**

196191, РФ, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 168, офис 820

**СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ**

№ А.СРТ.СС.150731.02-3859.04

выдан

Обществу с ограниченной ответственностью «Агентство оценки

**«Гранд Истейт»**

443013, г. Самара, Московское шоссе 3, офис 304

ИНН 6315661622

настоящий сертификат удостоверяет, что

**Система Менеджмента Качества  
(ГОСТ ISO 9001-2011)**

ПРИМЕНИТЕЛЬНО К:

На предоставление услуг по оценке и экспертизе движимого и недвижимого имущества, оценке бизнеса, ценных бумаг, имущества и имущественных прав. Судебная экспертиза. Бухгалтерская экспертиза. Строительная экспертиза. Транспортная трасологическая и техническая экспертизы.

Дата выдачи  
31 июля 2015 года

Срок действия  
31 июля 2018 года

Руководитель органа  
С.Н.Михеев



Эксперт  
И.К. Шелуханов

Настоящий сертификат обязывает организацию поддерживать состояние выполняемых работ в соответствии с вышеуказанным стандартом, что будет находиться под контролем органа по сертификации СДС «Альтернатива-Сертификация» и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля информации о действии настоящего сертификата отражена на официальном сайте системы

[www.altcert.ru](http://www.altcert.ru)





Совет по профессиональным  
квалификациям финансового рынка



**ФРКК**

Фонд развития квалификаций  
и компетенций в Уральском регионе

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер 01196000361

Настоящее свидетельство удостоверяет, что его обладатель

**Маркелов  
Егор Викторович**

подтвердил(а) квалификацию

**«Оценщик объектов I категории сложности»**

Дата выдачи: 28 апреля 2017 года

Свидетельство о квалификации действительно до 28 апреля 2020 года

Руководитель центра  
оценки квалификаций  
Фонда развития квалификаций и  
компетенций в Уральском регионе

Регистрационный номер в Реестре 011  
620100, Свердловская область, г. Екате-  
ринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever-  
Park»)



Н.В. Мартянова



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д.52 / ул. Ярмарочная, д.55, оф.505, тел. +7(846) 31-31-001  
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф.309 т. +7(846) 276-78-88  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Центральное Страховое Общество»

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарановский пр-д, стр. 7, оф. 405, тел.: +7 495 249-4111, ф. 800 525-4111, e-mail: info@ck-so.ru, www.ck-so.ru  
ИНН 7701249655 ОГРН 10251006173114 Лицензия ЦБ РФ № 3517, С.С. № 3517, П.С. № 3517

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№660 18	ОО-0023956/17
		Дата выдачи	«03» марта 2017г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «03» марта 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Маркелов Егор Викторович		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему договору являются нарушения Страхователем требований и осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиком, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и(или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, находящимся в штате Страхователя) требований и осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Отсутствует		
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>	0,05		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	3 000,00 (Три тысячи) рублей 00 копеек		
Порядок уплаты страховой премии	В рассрочку, в следующем порядке: 1 страховой взнос в размере 1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 10.03.2017г. 2 страховой взнос в размере 1 500,00 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек подлежит уплате на расчетный счет Страховщика не позднее 10.03.2018г.		
Страховая премия поступила	«03» марта 2017г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с «11» марта 2017г. по «10» марта 2019г.		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования 2. Заявление на страхование от «03» марта 2017 г.		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		
ООО «ЦСО» Заместитель генерального директора - Директор Екатеринбургского филиала  М.П. Доверенность №2017-01/01-33 от «01» января 2017г.	Маркелов Егор Викторович  Е.В. Маркелов		



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» февраля 2015г.

Дата выдачи свидетельства

№515

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### МАРКЕЛОВ ЕГОР ВИКТОРОВИЧ

Самарская область, г. Самара

Паспорт 36 08 №979812 выдан Территориальным пунктом УФМС России  
по Самарской области в Кошкинском районе 03.02.2009г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
г. Саратов

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования "Саратовский  
государственный технический университет имени  
Гагарина Ю.А."

**ДИПЛОМ**

**О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ**  
ППИ 000296

**Документ о квалификации**  
Диплом  
Дает право на выполнение нового вида  
профессиональной деятельности

**Регистрационный номер**  
0121

**Дата выдачи**  
01 октября 2014 года

*Диплом выдан при предъявлении документа  
о среднем профессиональном или высшем образовании*

**Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что**  
**Маркелов Егор Викторович**  
за время обучения в период  
с 01 апреля 2014 года по 30 сентября 2014 года  
освоил(а) программу профессиональной переподготовки

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)  
по профилю направления 080100.62 "Экономика"

**Аттестационная комиссия решением от**  
30 сентября 2014 года  
удостоверяет право на выполнение нового вида  
профессиональной деятельности в области  
оценки имущества

**Председатель  
Аттестационной комиссии**  
Р.А.Ковальчук  
Секретарь  
М.П. [Stamp]

