

## **ОТЧЕТ № 24/05/18-1**

**об определении рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1, Лот 1 «Промышленная база»**



**ЗАКАЗЧИК: ОАО «МОСТОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ОТРЯД № 19»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «НОК»**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 30.07.2018 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 08.08.2018 года**

**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства**

**МОСКВА, 2018 г.**

08.08.2018 г.

Конкурсному управляющему  
ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Губайдулину Р.Н.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО***Уважаемый Руслан Наилевич!*

В соответствии с Договором № 24/05/18 от 29.05.2018 года специалистами ООО «НОК» произведена оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1 Лот 1 «Промышленная база».

Оценка проведена по состоянию на 30.07.2018 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, 7, 10, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №297, №298 и №299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., № 328 от 01.06.2015 г., Стандартами оценки НП СО АРМО.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, с обязательным учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 30.07.2018 года составляет:

**91 373 570**

**(Девяносто один миллион триста семьдесят три тысячи пятьсот семьдесят) рублей, в том числе:**

Таблица 1. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
			<b>Земельные участки</b>	
1	-	69:40:0200007:28	Право аренды земельного участка, площадью 63 297,1 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:28	32 000 643
2	-	69:40:0200007:31	Право аренды земельного участка, площадью 2661,3 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:31	1 660 185
			<b>Итого по земельным участкам:</b>	<b>33 660 828</b>
			<b>Здания и сооружения</b>	
1	-	69:40:0200007:38	Подстанция трансформаторная (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/2)	1 134 023
2	-	69:40:0200007:36	Склад материальный (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/3)	1 076 738
3	-	69:40:0200007:37	Гараж с РММ (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/4)	1 220 937
4	-	69:40:0200007:32	Производственный корпус (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/5)	949 132
5	911	-	Асфальт покрытие территории и подъезд дороги	1 143 407
6	1125	-	Бетонный завод	431 424
7	411	-	Водопровод наружный промбазы	797 944

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
8	1110	-	Гараж длинномерных машин	234 456
9	1111	-	Гараж легковых машин	127 396
10	1156	-	Диспетчерская	1 406 630
11	918	-	Железнодорожный путь, в т.ч.:	2 408 569
			Участок железнодорожного пути	1 033 138
			Участок железнодорожного пути	475 870
			Участок железнодорожного пути	899 561
12	2	-	Канализация ливневая	452 667
13	1	-	Канализация самонапорная хоз.	964 166
14	1112	-	Компрессорная	671 434
15	1181	-	Мастерская	2 319 786
16	38	-	Ограждение территории базы - забор	168 537
17	13	-	Очистные сооружения	917 742
18	916	-	Очистные сооружения мойки а/маш.	372 892
19	9-003	-	Площадка д/стоянки а/транспорта	429 075
20	1123	-	Производственный корпус - арматурный цех	862 848
21	1114	-	Производственный корпус - цех жби №2	1 185 307
22	37	-	Склад ГСМ с колонками	54 257
23	1113	-	Склад неотопливаемый д/хран материалов	72 131
24	1145	-	Склад холодный №2	819 141
25	1109	-	Тепловозное депо	269 985
26	14-021	-	Теплотрасса (тепловые сети внутренние)	1 698 726
27	415	-	Теплотрасса к произ базе	1 697 815
28	1116	-	Цех деревообрабатывающий	546 818
29	1158	-	Цех мойки обогрева инертных материалов	2 633 593
30	1120	-	Цех сварочный	1 106 587
31	1159	-	Цех холодной обработки металла	5 450 286
32	336	-	Коллектор ливневой канализации	4 890 392
33	267	-	Колодец	126 517
34	Л34	-	Компрессорная № 2	634 703
35	307	-	Компрессорная №3	116 627
36	257	-	Навес	172 487
37	Л18	-	Ограждение пункта приема отработанных ГСМ	30 276
38	Л15	-	Ограждение трансформаторной подстанции	28 122
39	Л21	-	Первый этаж Заплеточного цеха	1 712 797
40	Л35	-	Приямок для слива и мойки бетоновозов	17 076
41	Л17	-	Проходная 2-х этажная	854 675
42	Л15	-	Скважина артезианская с асфальтовым покрытием	2 228 249
43	207	-	Склад металлический	29 710
44	208	-	Склад металлический	24 219
45	268	-	Спорт площадка	2 828 415
46	Л18	-	Стояночный бокс № 2 - Гараж на 2 машиноместа	554 308
47	Л15	-	Трансформаторная подстанция 35кВ	341 902
48	335	-	Центральные ворота, автоматические	13 604
49	254	-	Эстакада металлическая осмотровая	418 372
50	308	-	Эстакада для приема ГСМ	418 372
			<b>Итого по зданиями сооружениям:</b>	<b>51 473 839</b>
			<b>Движимое имущество</b>	
1	7148	-	Газосварочный аппарат Лига-41	10 879
2	20	-	Емкость 50 куб.м	21 186
3	49	-	Емкость Б2-ВЦА	21 186
4	31	-	Емкость Б2-ВЦА	21 186
5	6318	-	Заправ колонка 367М5Д с нап.уст. 236Д	31 356
6	7610	-	ИВРУ-2 (3)	43 767
7	7641	-	ИВРУ-2 (3)	43 767
8	5-128	-	Кабинет (кадры, секретарь. т.б) б/у	7 627
9	2390	-	Кабинет ПТО б/у	21 983
10	7197	-	Компрессорная установка К-3	34 237
11	7215	-	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	13 661
12	7214	-	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	13 661
13	7133	-	Кондиционер ASH 07R	3 449
14	7131	-	Кондиционер ASH 12R	6 360
15	7132	-	Кондиционер ASH 12R	6 360

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
16	7130	-	Кондиционер ASH-9R	3 825
17	7622	-	Кондиционер ASH-17R	11 475
18	7623	-	Кондиционер ASH-9R	3 825
19	2321	-	Кондиционер GENERAL CLIMATE S18HRIN1	8 025
20	6281	-	Кондиционеры 5 шт. Москва	30 322
21	4299	-	Кран башенный МБ-1645 гп 10 тн	1 576 711
22	5392	-	Кран козловой КК-30-42В гп 30т	452 022
23	4509	-	Кран мостовой электр. г/п 12.5т	273 853
24	4562	-	Кран мостовой электр. г/п 20т	340 172
25	4703	-	Кран мостовой ККС-10 ГП-10Г	1 070 849
26	5763	-	Кран-балка опорная г/п 3 тн	20 924
27	3953	-	Кран-балка опорная г/п 5 тн	57 131
28	3386	-	КТП 160/10	7 657
29	3392	-	КТП 100/10	8 519
30	6317	-	Маслоколонка 367М5Д с нап уст 236Д	57 422
31	646	-	Миксер МХР 1600Е + 2 насадки	744
32	7899	-	Нагреватель воздуха промышл. "ТЕПЛОРОД НП-60А" (57квт)	21 480
33	5738	-	Насос НП-150	41 186
34	6130	-	Насосный агрегат Х50/32/125-КС	3 681
35	575	-	Оборуд тревожн сигнал проходн базы тв	37 027
36	9585	-	Очистная установка "КАСКАД ПРОФИ" с системой обогрева с емкостью	622 187
37	2573	-	Очистная установка "МОЙДОДЫР-К-4" б/у	137 924
38	652	-	Растворосмеситель 2М7 в к-те	10 736
39	7915	-	Сварочный агрегат АДД-4004 МВ двигатель Д-144	41 729
40	5621	-	Сварочный агрегат ВДМ-1201	21 908
41	7025	-	Сварочный выпрямитель ВДМ-1201	21 908
42	7061	-	Система теленаблюдения	262 737
43	2416	-	Снегоуборщик "PARTNER" PSB240	9 322
44	4017	-	Станок вертикально-сверлильн. 2Н-125	26 271
45	9362	-	Станок д/гибки арматуры СГА-1	15 254
46	5920	-	Станок КДС-4М	8 475
47	9570	-	Станок комбинированный КЛ-96М-02 (СР-3) широкоуниверсальный	25 600
48	5886	-	Станок наждачный ЗК634	12 712
49	5919	-	Станок ФСП 1А	30 508
50	4975	-	Стенд Ш-513 выпрямитель	13 540
51	7727	-	Счетчик г/в ZENNER WPH-N-W Ду-80	5 888
52	7329	-	Счетчик ЕА-10R-L-B-3	5 764
53	7901	-	Тепловая пушка BV 170 47 kW	21 642
54	4669	-	Трансформатор ТМ-630/35 т	22 377
55	6283	-	ТРК "НАРА-24М1С" с пду, топливоразд	15 763
56	7886	-	Узел учета канализационных стоков тверь	188 719
57	7011	-	Усилитель мощности УМ 400-002 400В	36 456
58	6194	-	Установка д/запуска двигателя Е-312	7 763
59	5930	-	Установка Э-312 д/зар аккумуля	14 300
60	4842	-	Шкаф сушильный СНО-5.5/502	9 169
61	7660	-	Щит ШРС-400 (5*250)	47 238
62	3958	-	Эл.тельфер	21 260
63	5671	-	Электрод печь СНО-5.5.5/5 до 500 ГРС	254 237
			<b>Итого по движимому имуществу:</b>	<b>6 238 903</b>
			<b>ИТОГО:</b>	<b>91 373 570</b>

Источник: расчеты оценщика

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «НОК»

Князьков Н.А

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

## Содержание

1. <i>Задание на оценку</i>	7
2. <i>Применяемые стандарты оценки</i>	11
3. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i>	12
4. <i>Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке</i>	13
5. <i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	15
6. <i>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</i>	15
7. <i>Основные факты и выводы</i>	15
8. <i>Термины и определения</i>	18
9. <i>Общие сведения оценки</i>	20
10. <i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	21
11. <i>Описание объекта оценки</i>	22
11.1. <i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	22
11.2. <i>Общая информация о местоположении</i>	29
11.3. <i>Описание имущественных прав на объект оценки</i>	32
11.4. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта</i>	32
11.5. <i>Анализ ликвидности объекта оценки</i>	33
12. <i>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</i>	36
12.1. <i>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</i>	36
12.2. <i>Классификация рынка недвижимости</i>	37
12.3. <i>Обзор рынка коммерческой недвижимости Тверской области. Итоги 2017- начало 2018 г.</i>	39
12.4. <i>Обзор рынка земли Тверской области. Итоги 2017 г.</i>	44
12.5. <i>Обзор рынка машин и оборудования в России</i>	47
12.6. <i>Сегментация объектов движимого имущества</i>	48
12.7. <i>Основные ценообразующие факторы земельных участков</i>	49
12.8. <i>Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости</i>	51
12.9. <i>Основные ценообразующие факторы машин и оборудования</i>	56
12.10. <i>Выводы</i>	57
13. <i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</i>	58
13.1. <i>Методика оценки объектов движимого и недвижимого имущества</i>	58
13.2. <i>Обоснование выбора используемых подходов и методов оценки</i>	59
14. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов методом сравнения продаж</i>	63
14.1. <i>Общие положения</i>	63
14.2. <i>Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж</i>	65
14.3. <i>Расчет рыночной стоимости строений методом сравнения продаж</i>	69
15. <i>Определение рыночной стоимости строений в рамках затратного подхода</i>	76
15.1. <i>Общие положения</i>	76
15.2. <i>Определение затрат на замещение объекта оценки методом сравнительной единицы</i>	76
15.3. <i>Расчет накопленного износа</i>	78
15.4. <i>Расчет стоимости строений в рамках затратного подхода</i>	79
16. <i>Определение рыночной стоимости машин и оборудования в рамках затратного подхода</i>	82
16.1. <i>Общие положения</i>	82
16.2. <i>Определение затрат на замещение оцениваемых объектов методом сравнительной единицы</i>	82
16.3. <i>Расчет накопленного износа</i>	82
16.4. <i>Расчет стоимости оцениваемого движимого имущества (машин и оборудования)</i>	84
17. <i>Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов методом прямой капитализации</i>	90
17.1. <i>Общие положения</i>	90
17.2. <i>Определение величины потенциального валового дохода</i>	90
17.3. <i>Определение величины действительного валового дохода</i>	95
17.4. <i>Определение величины операционных расходов</i>	96

---

17.5. Расчет коэффициента капитализации _____	97
17.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода _____	97
18. Согласование результатов оценки _____	100
19. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки _____	104
20. Декларация качества (заявление о соответствии) _____	107
21. Список литературы _____	108
<b>Приложения</b> _____	<b>109</b>
Приложение 1. Копии интернет страниц по аналогам _____	109
Приложение 2. Документы Исполнителя и оценщика _____	128
Приложение 3. Фотографии по результатам инвентаризации _____	134
Приложение 4. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком _____	145

## 1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1							
	№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб.м	Протяженность/ глубина, м	По данным бухгалтерского учета
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей				<b>Земельные участки</b>				
	1	-	69:40:0200007:28	Право аренды земельного участка, площадью 63 297,1 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:28	63 297,10		-	101 964 032,45
	2	-	69:40:0200007:31	Право аренды земельного участка, площадью 2661,3 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:31	2 661,30		-	584 714,22
				<b>Итого по земельным участкам:</b>	<b>65 958,40</b>			<b>102 548 746,67</b>
				<b>Здания и сооружения</b>				
	1	-	69:40:0200007:38	Подстанция трансформаторная (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/2)	69,80	313,20	-	323 883,00
	2	-	69:40:0200007:36	Склад материальный (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/3)	1 070,59	-	-	307 522,00
	3	-	69:40:0200007:37	Гараж с РММ (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/4)	2 156,29	-	-	348 706,00
	4	-	69:40:0200007:32	Производственный корпус (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/5)	4 643,20	-	-	271 077,00
	5	911	-	Асфальт покрытие территории и подъезд дороги	-	-	-	326 563,00
	6	1125	-	Бетонный завод	-	-	-	123 217,00
	7	411	-	Водопровод наружный промбазы	-	-	808,00	227 897,00
	8	1110	-	Гараж длинномерных машин	272,00	1 638,00	-	66 962,00
	9	1111	-	Гараж легковых машин	90,00	510,00	-	36 385,00
	10	1156	-	Диспетчерская	28,80	187,20	-	401 741,00
	11	918	-	Железнодорожный путь, в т.ч.:	-	-	2 308,00	687 900,00
				Участок железнодорожного пути	-	-	990,00	295 069,76
				Участок железнодорожного пути	-	-	456,00	135 910,92
				Участок железнодорожного пути	-	-	862,00	256 919,32
	12	2	-	Канализация ливневая	-	-	635,00	129 284,00
	13	1	-	Канализация самонапорная хоз.	-	-	900,00	275 371,00
	14	1112	-	Компрессорная	176,00	729,87	-	191 765,00
	15	1181	-	Мастерская	78,00	491,40	-	662 543,00
	16	38	-	Ограждение территории базы - забор	-	-	180,00	48 135,00
	17	13	-	Очистные сооружения	-	720,00	-	262 112,00
	18	916	-	Очистные сооружения мойки а/маш.	-	105,00	-	106 500,00
	19	9-003	-	Площадка д/стоянки а/транспорта	900,00	-	-	122 546,00
	20	1123	-	Производственный корпус - арматурный цех	-	-	-	246 434,00
	21	1114	-	Производственный корпус - цех жби №2	1 332,00	-	-	338 530,00
	22	37	-	Склад ГСМ с колонками	20,00	-	-	15 496,00
	23	1113	-	Склад неотопливаемый д/хран материалов	480,00	-	-	20 601,00
24	1145	-	Склад холодный №2	404,00	-	-	233 951,00	
25	1109	-	Тепловозное депо	66,00	-	-	77 109,00	
26	14-021	-	Теплотрасса (тепловые сети внутренние)	-	-	-	485 165,00	
27	415	-	Теплотрасса к произ базе	-	-	446,50	484 905,00	
28	1116	-	Цех деревообрабатывающий	473,90	-	-	156 174,00	
29	1158	-	Цех мойки обогрева инертных материалов	216,00	-	-	752 168,00	
30	1120	-	Цех сварочный	216,00	-	-	316 047,00	
31	1159	-	Цех холодной обработки металла	432,00	-	-	1 556 630,44	

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

32	336	-	Коллектор ливневой канализации	-	-	30,00	-
33	267	-	Колодец	-	-	-	-
34	Л34	-	Компрессорная № 2	48,00	120,00	-	-
35	307	-	Компрессорная №3	10,50	22,05	-	-
36	257	-	Навес	24,00	72,00	-	-
37	Л118	-	Ограждение пункта приема отработанных ГСМ	-	759,00	25,30	-
38	Л115	-	Ограждение трансформаторной подстанции	-	-	23,50	-
39	Л121	-	Первый этаж Заплеточного цеха	93,00	558,00	-	-
40	Л35	-	Приямок для слива и мойки бетоновозов	9,00	11,70	-	-
41	Л7	-	Проходная 2-х этажная	28,80	187,20	-	-
42	Л5	-	Скважина артезианская с асфальтовым покрытием	-	-	180,00	-
43	207	-	Склад металлический	9,50	23,75	-	-
44	208	-	Склад металлический	8,80	19,36	-	-
45	268	-	Спорт площадка	837,00	-	-	-
46	Л18	-	Стояночный бокс № 2 - Гараж на 2 машиноместа	70,00	196,00	-	-
47	Л115	-	Трансформаторная подстанция 35кВ	-	-	-	-
48	335	-	Центральные ворота, автоматические	49,50	-	-	-
49	254	-	Эстакада металлическая осмотровая	3,00	5,10	1,70	-
50	308	-	Эстакада для приема ГСМ	11,00	13,20	1,20	-
			<b>Итого по зданиями сооружениям:</b>	<b>14 326,68</b>			<b>10 291 219,44</b>
			<b>Движимое имущество</b>				
1	7148	-	Газосварочный аппарат Лига-41	-	-	-	13 668,00
2	20	-	Емкость 50 куб.м	-	-	-	11 985,00
3	49	-	Емкость Б2-ВЦА	-	-	-	6 621,00
4	31	-	Емкость Б2-ВЦА	-	-	-	6 621,00
5	6318	-	Заправ колонка 367М5Д с нап.уст. 236Д	-	-	-	16 400,00
6	7610	-	ИВРУ-2 (3)	-	-	-	12 500,00
7	7641	-	ИВРУ-2 (3)	-	-	-	12 500,00
8	5-128	-	Кабинет (кадры,секретарь.т.б) б/у	-	-	-	50 719,13
9	2390	-	Кабинет ПТО б/у	-	-	-	160 916,42
10	7197	-	Компрессорная установка К-3	-	-	-	40 000,00
11	7215	-	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	-	-	-	25 955,00
12	7214	-	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	-	-	-	25 954,00
13	7133	-	Кондиционер ASH 07R	-	-	-	23 981,00
14	7131	-	Кондиционер ASH 12R	-	-	-	31 275,00
15	7132	-	Кондиционер ASH 12R	-	-	-	31 275,00
16	7130	-	Кондиционер ASH-9R	-	-	-	27 568,00
17	7622	-	Кондиционер ASH-17R	-	-	-	41 968,00
18	7623	-	Кондиционер ASH-9R	-	-	-	30 500,00
19	2321	-	Кондиционер GENERAL CLIMATE S18HRIN1	-	-	-	23 491,52
20	6281	-	Кондиционеры 5 шт. Москва	-	-	-	256 055,00
21	4299	-	Кран башенный МБ-1645 гп 10 тн	-	-	-	450 317,00
22	5392	-	Кран козловой КК-30-42В гп 30т	-	-	-	129 100,00
23	4509	-	Кран мостовой электр. г/п 12.5т	-	-	-	78 214,00
24	4562	-	Кран мостовой электр. г/п 20т	-	-	-	97 155,00
25	4703	-	Кран мостовой ККС-10 ГП-10Т	-	-	-	305 840,00
26	5763	-	Кран-балка опорная г/п 3 тн	-	-	-	5 976,00
27	3953	-	Кран-балка опорная г/п 5 тн	-	-	-	16 317,00
28	3386	-	КТП 160/10	-	-	-	2 187,00
29	3392	-	КТП 100/10	-	-	-	2 433,00
30	6317	-	Маслоколонка 367М5Д с нап уст 236Д	-	-	-	16 400,00
31	646	-	Миксер МХР 1600Е + 2 насадки	-	-	-	24 488,00
32	7899	-	Нагреватель воздуха промышл. "ТЕПЛОРОД НП-60А" (57квт)	-	-	-	74 360,17
33	5738	-	Насос НП-150	-	-	-	9 184,00
34	6130	-	Насосный агрегат X50/32/125-КС	-	-	-	10 334,00
35	575	-	Оборуд тревожн сигнал проходн базы тв	-	-	-	10 575,00
36	9585	-	Очистная установка "КАСКАД ПРОФИ" с	-	-	-	177 700,00

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

				системой обогрева с емкостью				
37	2573	-		Очистная установка "МОЙДОДЫР-К-4" б/у	-	-	-	188 305,06
38	652	-		Растворосмеситель 2М7 в к-те	-	-	-	495 003,00
39	7915	-		Сварочный агрегат АДД-4004 МВ двигатель Д-144	-	-	-	198 432,20
40	5621	-		Сварочный агрегат ВДМ-1201	-	-	-	17 714,00
41	7025	-		Сварочный выпрямитель ВДМ-1201	-	-	-	32 725,00
42	7061	-		Система теленаблюдения	-	-	-	75 039,00
43	2416	-		Снегоуборщик "PARTNER" PSB240	-	-	-	40 669,49
44	4017	-		Станок вертикально-сверильн. 2Н-125	-	-	-	7 159,00
45	9362	-		Станок д/гибки арматуры СГА-1	-	-	-	271 186,44
46	5920	-		Станок КДС-4М	-	-	-	11 357,00
47	9570	-		Станок комбинированный КЛ-96М-02 (СР-3) широкоуниверсальный	-	-	-	60 330,51
48	5886	-		Станок наждачный 3К634	-	-	-	4 909,00
49	5919	-		Станок ФСШ 1А	-	-	-	9 329,00
50	4975	-		Стенд Ш-513 выпрямитель	-	-	-	7 874,00
51	7727	-		Счетчик г/в ZENNER WPH-N-W Ду-80	-	-	-	10 156,14
52	7329	-		Счетчик ЕА-10R-L-B-3	-	-	-	14 500,00
53	7901	-		Тепловая пушка BV 170 47 kW	-	-	-	55 098,31
54	4669	-		Трансформатор ТМ-630/35 т	-	-	-	6 391,00
55	6283	-		ТРК "НАРА-24М1С" с пду, топливоразд	-	-	-	11 917,00
56	7886	-		Узел учета канализационных стоков тверь	-	-	-	53 899,15
57	7011	-		Усилитель мощности УМ 400-002 400В	-	-	-	10 412,00
58	6194	-		Установка д/запуска двигателя Е-312	-	-	-	13 500,00
59	5930	-		Установка Э-312 д/зар аккумуля	-	-	-	4 015,00
60	4842	-		Шкаф сушильный СНО-5.5/502	-	-	-	2 418,00
61	7660	-		Щит ШРС-400 (5*250)	-	-	-	13 491,53
62	3958	-		Эл. тельфер	-	-	-	6 072,00
63	5671	-		Электропечь СНО-5.5/5 до 500 ГРС	-	-	-	9 400,00
				<b>Итого по движимому имуществу:</b>				<b>3 891 836,07</b>
				<b>ИТОГО:</b>				<b>116 731 802,18</b>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Заказчиком предоставлены следующие документы: 1. Бухгалтерская информация 2. Правоустанавливающие документы							
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности на здания, сооружения и движимое имущество; право аренды на земельные участки							
<b>Ограничения (обременения) имущественных прав</b>	Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.							
<b>Правообладатель</b>	ОАО «Мостостроительный отряд № 19» (ОГРН: 1027804594498, дата присвоения 01.08.2002 г.)							

<b>Балансовая стоимость</b>	
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результат оценки предполагается использовать для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства
<b>Специальные требования предполагаемого залогодержателя к оценке в целях залога</b>	Не применяются
<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки</b>	Не применяются
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	В соответствии с Приложением № 2. Задание на оценку №2 к Договору
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета.</li> <li>• Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</li> <li>• В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</li> <li>• Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</li> </ul>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

	<p>необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Дата оценки</b>	По состоянию на 30.07.2018 г.
<b>Используемые стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;</li> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;</li> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;</li> <li>• Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 328;</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, членом которой являются оценщики, подписавшие Отчет об оценке.</li> </ul>
<b>Допущения и ограничения при проведении оценки</b>	Представлены в разделе 3
<b>Специальные допущения и ограничения</b>	Представлены в разделе 3

## 2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, подписавший Отчет об оценке.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 далее по тексту «ФСО № 1»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. далее по тексту «ФСО № 2»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. далее по тексту «ФСО № 3»;

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 далее по тексту «ФСО № 7»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 328 далее по тексту «ФСО № 10»;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Кроме федеральных стандартов, оценщики – члены саморегулируемых организаций оценщиков, обязаны в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данных саморегулируемых организаций. Специалисты Департамента оценки, принимавшие участие в настоящей работе, являются членами Некоммерческого Партнёрства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных Стандартов Оценки и устанавливают требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности АРМО можно ознакомиться на официальном сайте АРМО: [www.sroarmo.ru](http://www.sroarmo.ru).

### **3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

1. Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.

2. Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.

3. В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщики считают эти данные и информацию достоверной и не проводят независимой проверки их точности или полноты. Оценщики не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.

4. Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.

6. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

7. Объект оценки рассматривается свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
8. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.
11. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
12. Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
13. Рыночная стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.
14. В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете.
15. Отчет об оценке подготавливается Исполнителем с выделением стоимости каждого строения и земельного участка.

**Специальные допущения и ограничения:** не применяется.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

<b>Организационно-правовая форма, полное наименование юридического лица (сокращенное наименование)</b>	Открытое акционерное общество «Мостостроительный отряд № 19» ОАО «Мостостроительный отряд № 19»
<b>ОГРН</b>	1027804594498
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	01.08.2002
<b>ИНН</b>	7807002721
<b>Адрес места нахождения</b>	198320, г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Проспект Ленина, 77А)

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

<b>Оценщик</b>	<b>Князьков Александр Геннадьевич</b>
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Общероссийской общественной организации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007

<b>Оценщик</b>	<b>Князьков Александр Геннадьевич</b>
	года, регистрационный № 0002, с местом нахождения: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва
<b>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» серия 1944-08 от 23.05.2008
<b>Выписка из реестра</b>	Князьков А.Г. включен в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» за регистрационным № 1326 23 мая 2008 г.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом ИПК Российский экономической академии им Г.В. Плеханова ПП № 409194 от 15.12.2000 года.
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 010424-1 от 12.04.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 011779-3 от 10.05.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 011743-2 от 10.05.2018 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность застрахована в СОАО «ВСК» на страховую сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Период страхования с 21.04.2018 по 20.04.2019. Полис № 180D0B40R1558 от 16.04.2018
<b>Местонахождение оценщика</b>	Совпадает с местонахождением Исполнителя
<b>Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя</b>	Трудовой договор № 4 от 06.04.2016 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	22 года
<b>Почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты</b>	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, кв. 20, +7 (903) 763-94-89, knyazkov1974@rambler.ru
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Настоящим оценщик Князьков Александр Геннадьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Степень участия оценщиков в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

ФИО	Должность	Степень участия
Князьков Александр Геннадьевич	Начальник отдела оценки, оценщик 1 категории	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

## 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЕ ОЦЕНОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ»
Сокращенное наименование организации	ООО «НОК»
ИНН/КПП	7725274587 / 772501001
ОГРН	1157746472102, присвоен 26.05.2015 года
Юридический адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Почтовый адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Телефон	+7 495-967-47-87
Интернет-сайт	www.valcons.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в Страховом открытом акционерном обществе «ВСК» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей на срок с 03 июля 2017 по 02 июля 2018 г. Полис № 170D0 B40R3103 от 03 июля 2017 года
Сведения о независимости	ООО «НОК» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «НОК» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

## 7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 24/05/18 от 29.05.2018 г.

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

Объект оценки	Движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на здания, сооружения и движимое имущество; право аренды на земельные участки
Правообладатель	ОАО «Мостостроительный отряд № 19», ОГРН 1027804594498, ИНН 7807002721, Адрес места нахождения: 198320, г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Проспект Ленина, 77А)

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов**

№ п/п	Инв. №	Наименование	Стоимость в рамках СП, руб. без НДС	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС	Стоимость в рамках ДП, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
		<b>Земельные участки</b>				
1	-	Право аренды земельного участка, площадью 63 297,1 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:28	32 000 643	не применялся	не применялся	32 000 643
2	-	Право аренды земельного участка, площадью 2661,3 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:31	1 660 185	не применялся	не применялся	1 660 185
		<b>Итого по земельным участкам:</b>	<b>33 660 828</b>			<b>33 660 828</b>
		<b>Здания и сооружения</b>				
1	-	Подстанция трансформаторная (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/2)	1 080 584	не применялся	1 187 462	1 134 023
2	-	Склад материальный (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/3)	1 025 998	не применялся	1 127 478	1 076 738
3	-	Гараж с РММ (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/4)	1 163 402	не применялся	1 278 472	1 220 937
4	-	Производственный корпус (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/5)	904 405	не применялся	993 858	949 132
5	911	Асфальт покрытие территории и подъезд дороги	1 089 525	не применялся	1 197 288	1 143 407
6	1125	Бетонный завод	411 094	не применялся	451 754	431 424
7	411	Водопровод наружный промбазы	760 342	не применялся	835 546	797 944
8	1110	Гараж длиномерных машин	223 408	не применялся	245 505	234 456
9	1111	Гараж легковых машин	121 393	не применялся	133 399	127 396
10	1156	Диспетчерская	1 340 345	не применялся	1 472 916	1 406 630
11	918	Железнодорожный путь, в т.ч.:	2 295 068	не применялся	2 522 069	2 408 569
		Участок железнодорожного пути	984 453	не применялся	1 081 824	1 033 138
		Участок железнодорожного пути	453 445	не применялся	498 294	475 870
		Участок железнодорожного пути	857 170	не применялся	941 951	899 561
12	2	Канализация ливневая	431 335	не применялся	473 998	452 667
13	1	Канализация самонапорная хоз.	918 731	не применялся	1 009 601	964 166
14	1112	Компрессорная	639 793	не применялся	703 074	671 434
15	1181	Мастерская	2 210 469	не применялся	2 429 102	2 319 786
16	38	Ограждение территории базы - забор	160 595	не применялся	176 479	168 537
17	13	Очистные сооружения	874 495	не применялся	960 989	917 742
18	916	Очистные сооружения мойки а/маш.	355 320	не применялся	390 464	372 892
19	9-003	Площадка д/стоянки а/транспорта	408 855	не применялся	449 294	429 075
20	1123	Производственный корпус - арматурный цех	822 188	не применялся	903 509	862 848
21	1114	Производственный корпус - цех жби №2	1 129 451	не применялся	1 241 163	1 185 307
22	37	Склад ГСМ с колонками	51 700	не применялся	56 813	54 257
23	1113	Склад неотапливаемый д/хран материалов	68 732	не применялся	75 530	72 131
24	1145	Склад холодный №2	780 540	не применялся	857 742	819 141
25	1109	Тепловозное депо	257 262	не применялся	282 707	269 985
26	14-021	Теплотрасса (тепловые сети внутренние)	1 618 675	не применялся	1 778 776	1 698 726
27	415	Теплотрасса к произ базе	1 617 808	не применялся	1 777 822	1 697 815
28	1116	Цех деревообрабатывающий	521 050	не применялся	572 586	546 818
29	1158	Цех мойки обогрева инертных материалов	2 509 488	не применялся	2 757 697	2 633 593
30	1120	Цех сварочный	1 054 440	не применялся	1 158 733	1 106 587
31	1159	Цех холодной обработки металла	5 193 449	не применялся	5 707 123	5 450 286
32	336	Коллектор ливневой канализации	не применялся	4 890 392	не применялся	4 890 392
33	267	Колодец	не применялся	126 517	не применялся	126 517
34	Л34	Компрессорная № 2	не применялся	634 703	не применялся	634 703

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

35	307	Компрессорная №3	не применялся	116 627	не применялся	116 627
36	257	Навес	не применялся	172 487	не применялся	172 487
37	Л18	Ограждение пункта приема отработанных ГСМ	не применялся	30 276	не применялся	30 276
38	Л15	Ограждение трансформаторной подстанции	не применялся	28 122	не применялся	28 122
39	Л21	Первый этаж Заплеточного цеха	не применялся	1 712 797	не применялся	1 712 797
40	Л35	Приямок для слива и мойки бетоновозов	не применялся	17 076	не применялся	17 076
41	Л17	Проходная 2-х этажная	не применялся	854 675	не применялся	854 675
42	Л15	Скважина артезианская с асфальтовым покрытием	не применялся	2 228 249	не применялся	2 228 249
43	207	Склад металлический	не применялся	29 710	не применялся	29 710
44	208	Склад металлический	не применялся	24 219	не применялся	24 219
45	268	Спорт площадка	не применялся	2 828 415	не применялся	2 828 415
46	Л18	Стояночный бокс № 2 - Гараж на 2 машиноместа	не применялся	554 308	не применялся	554 308
47	Л15	Трансформаторная подстанция 35кВ	не применялся	341 902	не применялся	341 902
48	335	Центральные ворота, автоматические	не применялся	13 604	не применялся	13 604
49	254	Эстакада металлическая осмотровая	не применялся	418 372	не применялся	418 372
50	308	Эстакада для приема ГСМ	не применялся	418 372	не применялся	418 372
		<b>Итого по зданиями сооружениям:</b>				<b>51 473 839</b>
		<b>Движимое имущество</b>				
1	7148	Газосварочный аппарат Лига-41	не применялся	10 879	не применялся	10 879
2	20	Емкость 50 куб.м	не применялся	21 186	не применялся	21 186
3	49	Емкость Б2-ВЦА	не применялся	21 186	не применялся	21 186
4	31	Емкость Б2-ВЦА	не применялся	21 186	не применялся	21 186
5	6318	Заправ колонка 367М5Д с нап.уст. 236Д	не применялся	31 356	не применялся	31 356
6	7610	ИВРУ-2 (3)	41 704	не применялся	45 829	43 767
7	7641	ИВРУ-2 (3)	41 704	не применялся	45 829	43 767
8	5-128	Кабинет (кадры,секретарь.т.б) б/у	не применялся	7 627	не применялся	7 627
9	2390	Кабинет ПТО б/у	не применялся	21 983	не применялся	21 983
10	7197	Компрессорная установка К-3	не применялся	34 237	не применялся	34 237
11	7215	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	не применялся	13 661	не применялся	13 661
12	7214	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	не применялся	13 661	не применялся	13 661
13	7133	Кондиционер ASH 07R	не применялся	3 449	не применялся	3 449
14	7131	Кондиционер ASH 12R	не применялся	6 360	не применялся	6 360
15	7132	Кондиционер ASH 12R	не применялся	6 360	не применялся	6 360
16	7130	Кондиционер ASH-9R	не применялся	3 825	не применялся	3 825
17	7622	Кондиционер ASH-17R	не применялся	11 475	не применялся	11 475
18	7623	Кондиционер ASH-9R	не применялся	3 825	не применялся	3 825
19	2321	Кондиционер GENERAL CLIMATE S18HRIN1	не применялся	8 025	не применялся	8 025
20	6281	Кондиционеры 5 шт. Москва	не применялся	30 322	не применялся	30 322
21	4299	Кран башенный МБ-1645 гп 10 тн	1 502 411	не применялся	1 651 011	1 576 711
22	5392	Кран козловой КК-30-42В гп 30т	430 722	не применялся	473 323	452 022
23	4509	Кран мостовой электр. г/п 12.5т	260 949	не применялся	286 758	273 853
24	4562	Кран мостовой электр. г/п 20т	324 142	не применялся	356 202	340 172
25	4703	Кран мостовой ККС-10 ГП-10Т	1 020 386	не применялся	1 121 311	1 070 849
26	5763	Кран-балка опорная г/п 3 тн	19 938	не применялся	21 910	20 924
27	3953	Кран-балка опорная г/п 5 тн	54 439	не применялся	59 824	57 131
28	3386	КТП 160/10	7 297	не применялся	8 018	7 657
29	3392	КТП 100/10	8 117	не применялся	8 920	8 519
30	6317	Маслоколонка 367М5Д с нап уст 236Д	54 716	не применялся	60 128	57 422
31	646	Миксер МХР 1600Е + 2 насадки	не применялся	744	не применялся	744
32	7899	Нагреватель воздуха промышл. "ТЕПЛОРОД НП-60А" (57квт)	не применялся	21 480	не применялся	21 480
33	5738	Насос НП-150	не применялся	41 186	не применялся	41 186
34	6130	Насосный агрегат Х50/32/125-КС	не применялся	3 681	не применялся	3 681
35	575	Оборуд тревожн сигнал проходн базы тв	35 282	не применялся	38 771	37 027
36	9585	Очистная установка "КАСКАД ПРОФИ" с системой обогрева с емкостью	592 868	не применялся	651 507	622 187
37	2573	Очистная установка "МОЙДОДЫР-К-4" б/у	не применялся	137 924	не применялся	137 924
38	652	Растворосмеситель 2М7 в к-те	не применялся	10 736	не применялся	10 736
39	7915	Сварочный агрегат АДД-4004 МВ двигатель Д-144	не применялся	41 729	не применялся	41 729
40	5621	Сварочный агрегат ВДМ-1201	не применялся	21 908	не применялся	21 908
41	7025	Сварочный выпрямитель ВДМ-1201	не применялся	21 908	не применялся	21 908
42	7061	Система теленаблюдения	250 356	не применялся	275 118	262 737
43	2416	Снегоуборщик "PARTNER" PSB240	не применялся	9 322	не применялся	9 322
44	4017	Станок вертикально-сверлильн. 2Н-125	не применялся	26 271	не применялся	26 271
45	9362	Станок гибки арматуры СГА-1	не применялся	15 254	не применялся	15 254
46	5920	Станок КДС-4М	не применялся	8 475	не применялся	8 475
47	9570	Станок комбинированный КЛ-96М-02 (СР-3) широкоуниверсальный	не применялся	25 600	не применялся	25 600
48	5886	Станок наждачный ЗК634	не применялся	12 712	не применялся	12 712
49	5919	Станок ФЦИШ 1А	не применялся	30 508	не применялся	30 508

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

50	4975	Стенд Ш-513 выпрямитель	не применялся	13 540	не применялся	13 540
51	7727	Счетчик г/в ZENNER WPH-N-W Ду-80	не применялся	5 888	не применялся	5 888
52	7329	Счетчик EA-10R-L-B-3	не применялся	5 764	не применялся	5 764
53	7901	Тепловая пушка BV 170 47 kW	не применялся	21 642	не применялся	21 642
54	4669	Трансформатор ТМ-630/35 т	21 323	не применялся	23 432	22 377
55	6283	ТРК "НАРА-24М1С" с пду, топливоразд	не применялся	15 763	не применялся	15 763
56	7886	Узел учета канализационных стоков тверь	179 826	не применялся	197 612	188 719
57	7011	Усилитель мощности УМ 400-002 400В	34 738	не применялся	38 174	36 456
58	6194	Установка д/запуска двигателя Е-312	не применялся	7 763	не применялся	7 763
59	5930	Установка Э-312 д/зар аккумулял	не применялся	14 300	не применялся	14 300
60	4842	Шкаф сушильный СНО-5.5/502	не применялся	9 169	не применялся	9 169
61	7660	Щит ШРС-400 (5*250)	45 012	не применялся	49 464	47 238
62	3958	Эл.тельфер	20 258	не применялся	22 262	21 260
63	5671	Электродпечь СНО-5.5.5/5 до 500 ГРС	не применялся	254 237	не применялся	254 237
		<b>Итого по движимому имуществу:</b>				<b>6 238 903</b>
		<b>ИТОГО:</b>	<b>86 027 466</b>		<b>89 912 698</b>	<b>91 373 570</b>

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>91 373 570 (Девяносто один миллион триста семьдесят три тысячи пятьсот семьдесят) рублей</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений

## 8. Термины и определения

### Оценка:

1. Процесс определения качества, ценности или полезности Объекта оценки, который может реализоваться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости Объекта оценки без приведения расчетов и обоснований.
2. Расчетная или экспертная оценка стоимости объекта, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке.
3. Мнение о чём-либо или оценка стоимости.

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

**Оценщики** – субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. Документ, содержащий сведения доказательственного значения в судебном процессе.

**Ограничивающие условия** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

**Право собственности** означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении

принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Право аренды земельного участка** (Земельный кодекс РФ, ст.22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставной капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

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

При определении **цены** Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости** Объекта оценки определяется расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**Принципы оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки;

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки

признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Итоговая стоимость** Объекта оценки определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Срок экспозиции** Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

## 9. Общие сведения оценки

### Основание проведения оценки

Договор на проведение оценки № 24/05/18 от 29.05.2018 г.

Дата оценки – 30.07.2018 г.

Дата составления отчета – 08.08.2018 г.

Срок проведения оценки - 29.05.2018-08.08.2018 г.

### Задачи оценки

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

### Определение вида оцениваемой стоимости

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

*Данная оценка стоимости производится для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства.*

**Объектом оценки** выступает движимое и недвижимое имущество. Имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

**Согласно Договору на проведение оценки, оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки.**

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

#### **Этапы 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

### **10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

#### **Источники обзорной аналитической и статистической информации:**

- <https://www.avito.ru>,
- <http://irr.ru> и др. интернет-ресурсы,
- НЦПО. Сборник рыночных корректировок СРК-2017. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва, 2017 г.;
- НЦПО. Справочник рыночных данных СРД № 21. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва, 2017 г.;
- ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.;

- ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2017 г.;
- ПЦФКиО. Справочник оценщика машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2015 г.

### **Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки**

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

1. Свидетельство о собственности
2. Технические паспорта
3. Данные инвентаризации

Копии документов представлены в Приложении 4

## **11. Описание объекта оценки**

### **11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1.

Оцениваемые объекты представляют собой производственно-складской комплекс.

Основные характеристики оцениваемых объектов приведены в таблицах ниже по данным документов и информации, предоставленной Заказчиком.

Таблица 8. Характеристика земельных участков

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Категория земли/ вид разрешенного использования	Кадастровая стоимость, руб.	Вид права	Документ-основание
1	Право аренды земельного участка, площадью 63 297,1 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:28	63 297,1	69:40:0200007:28	земли населенных пунктов/ под производственную базу	101 964 032,45	аренда (49 лет)	Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №735-1 от 18.10.2004 г.
2	Право аренды земельного участка, площадью 2661,3 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:31	2 661,3	69:40:0200007:31	земли населенных пунктов/ под подъездные железнодорожные пути	584 714,22	аренда (49 лет)	Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №69-1 от 16.03.2006 г.

Источник: данные Заказчика

Таблица 9. Характеристика зданий и сооружений

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб.м	Протяженность/ глубина, м	По данным бухгалтерского учета	Год выпуска (постройки, приобретения)	Примечания по инвентар. ведомости
1	250	69:40:0200007:38	Подстанция трансформаторная (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/2)	69,80	313,20	-	323 883,00	1982	РУ-10 от ТП-0,4 фидор 19, трансф-р 1, трансф-р 2, Сооружение: силикатный кирпич, пл. бетонный, крыша - плиты перекрытия, 13.5*5,8*4м.
2	260	69:40:0200007:36	Склад материальный (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/3)	1 070,59	-	-	307 522,00	1984	-
3	261	69:40:0200007:37	Гараж с РММ (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/4)	2 156,29	-	-	348 706,00	1984	-
4	262	69:40:0200007:32	Производственный корпус (кадастровый (или условный) номер: 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/5)	4 643,20	-	-	271 077,00	1984	-
5	911	-	Асфальт покрытие территории и подъезд дороги	-	-	-	326 563,00	-	-
6	1125	-	Бетонный завод	-	-	-	123 217,00	-	Здание бетонного завода состоит из трех зданий соединенных 2-мя галереями. Цех подогрева инертных материалов. Материал: кирпич силикатный, крыша плиты перекрытия, 26*6,3*8м. Бетонный завод: материал силикатный кирпич, плиты перекрытия, 11,8*4,5*10м. Галерея-кирпич силикатный, 27*4,5*3,5м. Галерея: обшита рифленой оцинковкой, 27*2,5*3м. Вспомогательное помещение к бетонному заводу. Материал - кирпич силикатный, 6*6*3м. Вспомогательное помещение : материал силикатный кирпич, крыша - плиты перекрытия, 7,2*6,1*5м. Здание Л29 (склад цемента), Кирпич силикатный, пол бетон,

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб.м	Протяженность/ глубина, м	По данным бухгалтерского учета	Год выпуска (постройки, приобретения)	Примечания по инвентар. ведомости
									крыша перекрыта плитами. Размеры 7*6,5*4,5м
7	411	-	Водопровод наружный промбазы	-	-	808,00	227 897,00	-	Осуществляется от магистральных сетей ООО "Тверская" точка подключения в тепловой катере ТК 20-3 на улице Индустриальной. Общая длина трассы к подведенной базе МО-19, 808м. Из них: от ТК 20-3 до ТК20-3\3 участок - 296 п\м диаметр трубы 273 мм. От ТК20-3\3 до теплового узла МО-19, 512 п\м диаметром 159 мм.
8	1110	-	Гараж длиномерных машин	272,00	1 638,00	-	66 962,00	-	Здание № 5, материал - кирпич силикатный, крыша плиты перекрытия 18*17,5*5,2м. Ворота 3,3*3,3м. Стояночный бокс № 3 - Гараж на 3 машиноместа
9	1111	-	Гараж легковых машин	90,00	510,00	-	36 385,00	-	Здание № 2, Стояночный бокс № 4 - Гараж на 4 машиноместа. Материал силикатный кирпич, пол бетонный, крыша - плиты перекрытия, 17*7,5*4м. Ворота металлические 2,5*2,5 - 3 шт. 2,5*3 - 1 шт.
10	1156	-	Диспетчерская	28,80	187,20	-	401 741,00	-	Проходная 2-х этажная, на 2-м этаже диспетчерская, материал: силикатный кирпич обшит пластиковыми панелями, крыша плиты перекрытия, 6*4,8*6,5м.
11	918	-	Железнодорожный путь, в т.ч.:	-	-	2 308,00	687 900,00	-	от границы арендуемого земельного участка под Ж/Д пути до стрелки № 8
			Участок железнодорожного пути	-	-	990,00	295 069,76		
			Участок железнодорожного пути	-	-	456,00	135 910,92		
			Участок железнодорожного пути	-	-	862,00	256 919,32		
12	2	-	Канализация ливневая	-	-	635,00	129 284,00	-	По магистралям диаметр трубы 700 мм, подходящие линии диаметр 150 мм. Общая протяженность по территории 635 п\м. Сброс осуществляется через очистительные сооружения, прибор учета (РЗ14), в реку Волга
13	1	-	Канализация самонапорная хоз.	-	-	900,00	275 371,00	-	Сброс канализационных вод с МО-19 осуществляется через КНС по трубопроводу диаметром 150мм, длиной 900п\м до трубопровода ООО "Тверь Водоканал" на улице Индустриальная.
14	1112	-	Компрессорная	176,00	729,87	-	191 765,00	-	Здание Л9: материал силикатный кирпич, 12,1*11,6*5,2. Металлические ворота 3*3м
15	1181	-	Мастерская	78,00	491,40	-	662 543,00	-	Здание Л31 - цех ремонта оборудования. 2-х этажное здание, материал силикатный кирпич, крыша-плиты перекрытия, 13*6*6,3м. Ворота 2,7*2,5м.
16	38	-	Ограждение территории базы - забор	-	-	180,00	48 135,00	-	Забор из ж/б плит 1.5*6м, укреплен двухтауром, сверху колючая проволока "Ягоза" 770 м/п. забор металлический из проволоки укреплен уголком по периметру 3*2м ,180 м/п
17	13	-	Очистные сооружения	-	720,00	-	262 112,00	-	Ж/б конструкция 20*6*6м

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб.м	Протяженность/ глубина, м	По данным бухгалтерского учета	Год выпуска (постройки, приобретения)	Примечания по инвентар. ведомости
18	916	-	Очистные сооружения мойки а/маш.	-	105,00	-	106 500,00	-	Ж\б конструкция 7*5*3м
19	9-003	-	Площадка д/стоянки а/транспорта	900,00	-	-	122 546,00	-	Площадка асфальтированная для стоянки легковых машин. Огорожена метал. забором закрепленный на сваях: 28,6*20,7*1,7. проезд 4,4 м.
20	1123	-	Производственный корпус - арматурный цех	-	-	-	246 434,00	-	Здание Л27
21	1114	-	Производственный корпус - цех жби №2	1 332,00	-	-	338 530,00	-	Здание. № 10
22	37	-	Склад ГСМ с колонками	20,00	-	-	15 496,00	-	Здание Л14. Навес АЗС 4 колонны ж\б, крыша плиты перекрытия. Огорожено забором из металла.18*14*7м. Здание операторской АЗС 5*4*2,7м, материал кирпич силикатный, пол бетонный, крыша перекрыта плитами ж\б.
23	1113	-	Склад неотапливаемый д/хран материалов	480,00	-	-	20 601,00	-	Склад Л13, коричневого цвета, сборный металлоконструкции. Обшит метал. профилемем. Крыша шифер 35,5*10*8,3м. двое ворот6*5м, одни 4,6*5м
24	1145	-	Склад холодный №2	404,00	-	-	233 951,00	-	Здание Л12 Склад № 3 ангар зеленого цвета, сборный металлоконструкции. Обшит метал. профилемем 32*12,3*7(в коньке)м. Ворота 3,8*3,7м
25	1109	-	Тепловозное депо	66,00	-	-	77 109,00	-	Здание Л20 материал: силикатный кирпич, крыша-плиты перекрытия, 12,7*6,3*4.5м. Ворота 4*4м
26	14-021	-	Теплотрасса (тепловые сети внутренние)	-	-	-	485 165,00	-	-
27	415	-	Теплотрасса к произ базе	-	-	446,50	484 905,00	-	Из трубы диаметром 273 мм - 42,4 пог. м., диам. 159 мм. - 404 пог. м. Трубы уложены в ж\б каналах
28	1116	-	Цех деревообрабатывающий	473,90	-	-	156 174,00	-	Здание Л11, материал силикатный кирпич, крыша плиты перекрытия: 36*12,6*8м. Ворота 3,6*3м, еще двое ворот 2,3*2,5м
29	1158	-	Цех мойки обогрева инертных материалов	216,00	-	-	752 168,00	-	Здание Л33 материал: фундамент блоки фбс, стены-силикатный кирпич, крыша плиты перекрытия, 17*10*8,5м. Спуск 6,7*4,8*1,8. Ворота 3,5*3,5м
30	1120	-	Цех сварочный	216,00	-	-	316 047,00	-	Здание Л10. Материал плиты, метал.конструкция обшит рифленой оцинковкой, 17*12*9м.
31	1159	-	Цех холодной обработки металла	432,00	-	-	1 556 630,44	-	Здание Л22, Токарный цех - пристройка к РММ. Материал силикатный кирпич, крвша плиты перекрытия, 12*19*8,2м.Ворота 3,6*3,3м
32	336	-	Коллектор ливневой канализации	-	-	30,00	-	-	Труба ж\б диаметром 700мм, осуществляет сброс в р. Волга. 30 м
33	267	-	Колодец	-	-	-	-	-	Ж\б конструкция, выступающая из земли на 0,5м, закрытая люком. Рядом на металлической мачте закреплен рубильник управления насосом

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб.м	Протяженность/ глубина, м	По данным бухгалтерского учета	Год выпуска (постройки, приобретения)	Примечания по инвентар. ведомости
34	Л34	-	Компрессорная № 2	48,00	120,00	-		-	Пристрой к зданию Л27. 1-этажное, пол бетон, стены ж/б плиты, крыша перекрыта ж/б плитами, 12*4*2,5м
35	307	-	Компрессорная №3	10,50	22,05	-		-	Материал силикатный кирпич, пол - бетон, крыша - плиты перекрытия, 3,5*3*2.1м. Ворота 1,5*1,8м
36	257	-	Навес	24,00	72,00	-		-	Металлический, 8*3*3м
37	Л18	-	Ограждение пункта приема отработанных ГСМ	-	759,00	25,30		-	Металлический забор 25,3*15*2м
38	Л15	-	Ограждение трансформаторной подстанции	-	-	23,50		-	Металлический забор 23,5*15,5*2м
39	Л21	-	Первый этаж Заплеточного цеха	93,00	558,00	-		-	2-хэтажное строение, 1-й этаж, материал силикатный кирпич крыша - плиты перекрытия, 15*6.2*6м - наш, 2-й этаж - 3их лиц!!
40	Л35	-	Приямок для слива и мойки бетоновозов	9,00	11,70	-		-	Металлический, размеры: 3*3*1,3м
41	Л7	-	Проходная 2-х этажная	28,80	187,20	-		-	Проходная 2-х этажная, на 2-м этаже диспечерская, материал: силикатный кирпич обшит пластиковыми панелями, крыша плиты перекрытия, 6*4,8*6,5м.
42	Л5	-	Скважина артезианская с асфальтовым покрытием	-	-	180,00		-	Кирпичное здание 5*3,3*3,4м. глубина 180 метр, законсервирована, работала с 1976 по 1996, асфальтовое покрытие - размер 19 x 12 метр
43	207	-	Склад металлический	9,50	23,75	-		-	Мобильный, 3,8*2,5*2,5м
44	208	-	Склад металлический	8,80	19,36	-		-	Для балонов пропан, 4*2,2*2,2м
45	268	-	Спорт площадка	837,00	-	-		-	Покрытие - искусственный газон. Размер 27*15,5м. За территорию выходит на 7 метров (размер 27*15,5м)
46	Л8	-	Стояночный бокс № 2 - Гараж на 2 машиноместа	70,00	196,00	-		-	Здание Л8, материал силикатный кирпич, крыша плиты перекрытия, есть отопление. 10*7*2,8м
47	Л15	-	Трансформаторная подстанция 35кВ	-	-	-		-	Оборудование на открытой площадке ограждена сетчатым забором с ж/б столбами, с колючей проволокой над забором
48	335	-	Центральные ворота, автоматические	49,50	-	-		-	Металлические ворота 9*5,5м
49	254	-	Эстакада металлическая осмотровая	3,00	5,10	1,70		-	Металлическая, 3*1*1,7м
50	308	-	Эстакада для приема ГСМ	11,00	13,20	1,20		-	Металлическая 5,5*2*1.2м

Источник: данные Заказчика

Таблица 10. Характеристика машин и оборудования

№ п/п	Инв. №	Наименование	Кол-во, шт.	Дата выпуска (приобретения)	По данным бухгалтерского учета	Состояние
1	7148	Газосварочный аппарат Лига-41	1	31.05.2001	13 668,00	рабочее
2	20	Емкость 50 куб.м	1	01.09.1986	11 985,00	рабочее
3	49	Емкость Б2-ВЦА	1	01.06.1987	6 621,00	рабочее
4	31	Емкость Б2-ВЦА	1	01.06.1987	6 621,00	рабочее
5	6318	Заправ колонка 367М5Д с нап.уст. 236Д	1	11.04.2000	16 400,00	рабочее
6	7610	ИВРУ-2 (3)	1	25.10.2006	12 500,00	рабочее

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Наименование	Кол-во, шт.	Дата выпуска (приобретения)	По данным бухгалтерского учета	Состояние
7	7641	ИБРУ-2 (3)	1	04.12.2006	12 500,00	рабочее
8	5-128	Кабинет (кадры.секретарь.т.б) б/у	1	01.08.2011	50 719,13	рабочее
9	2390	Кабинет ПТО б/у	1	01.08.2011	160 916,42	рабочее
10	7197	Компрессорная установка К-3	1	06.03.2002	40 000,00	рабочее
11	7215	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	1	15.07.2002	25 955,00	рабочее
12	7214	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	1	15.07.2002	25 954,00	рабочее
13	7133	Кондиционер ASH 07R	1	30.09.2000	23 981,00	рабочее
14	7131	Кондиционер ASH 12R	1	30.09.2000	31 275,00	рабочее
15	7132	Кондиционер ASH 12R	1	30.09.2000	31 275,00	рабочее
16	7130	Кондиционер ASH-9R	1	30.09.2000	27 568,00	рабочее
17	7622	Кондиционер ASH-17R	1	20.07.2001	41 968,00	рабочее
18	7623	Кондиционер ASH-9R	1	30.07.2001	30 500,00	рабочее
19	2321	Кондиционер GENERAL CLIMATE S18HRINI	1	15.12.2010	23 491,52	рабочее
20	6281	Кондиционеры 5 шт. Москва	1	01.08.1999	256 055,00	рабочее
21	4299	Кран башенный МБ-1645 гп 10 тн	1	01.10.1988	450 317,00	рабочее
22	5392	Кран козловой КК-30-42В гп 30т	1	01.07.1991	129 100,00	рабочее
23	4509	Кран мостовой электр. г/п 12.5т	1	01.08.1989	78 214,00	рабочее
24	4562	Кран мостовой электр. г/п 20т	1	01.12.1989	97 155,00	рабочее
25	4703	Кран мостовой ККС-10 ГП-10Т	1	01.04.1990	305 840,00	рабочее
26	5763	Кран-балка опорная г/п 3 тн	1	01.05.1994	5 976,00	рабочее
27	3953	Кран-балка опорная г/п 5 тн	1	07.01.1987	16 317,00	рабочее
28	3386	КТП 160/10	1	01.03.1987	2 187,00	рабочее
29	3392	КТП 100/10	1	01.06.1987	2 433,00	рабочее
30	6317	Маслоколонка 367М5Д с нап уст 236Д	1	11.04.2000	16 400,00	рабочее
31	646	Миксер МХР 1600Е + 2 насадки	1	03.06.2005	24 488,00	рабочее
32	7899	Нагреватель воздуха промышл. "ТЕПЛОРОД НП-60А" (57квт)	1	28.01.2010	74 360,17	рабочее
33	5738	Насос НП-150	1	30.09.1998	9 184,00	рабочее
34	6130	Насосный агрегат Х50/32/125-КС	1	30.04.1998	10 334,00	рабочее
35	575	Оборуд тревожн сигнал проходн базы тв	1	31.10.2001	10 575,00	рабочее
36	9585	Очистная установка "КАСКАД ПРОФИ" с системой обогрева с емкостью	1	26.04.2011	177 700,00	рабочее
37	2573	Очистная установка "МОЙДОЛЫР-К-4" б/у	1	29.10.2012	188 305,06	рабочее
38	652	Растворосмеситель 2М7 в к-те	1	04.10.2005	495 003,00	рабочее
39	7915	Сварочный агрегат АДД-4004 МВ двигатель Д-144	1	10.06.2010	198 432,20	рабочее
40	5621	Сварочный агрегат ВДМ-1201	1	01.11.1995	17 714,00	рабочее
41	7025	Сварочный выпрямитель ВДМ-1201	1	01.12.1998	32 725,00	рабочее
42	7061	Система теленаблюдения	1	07.05.1999	75 039,00	рабочее
43	2416	Снегоуборщик "PARTNER" PSB240	1	02.02.2012	40 669,49	рабочее
44	4017	Станок вертикально-сверлильн. 2Н-125	1	01.05.1987	7 159,00	рабочее
45	9362	Станок д/гибки арматуры СГА-1	1	11.06.2008	271 186,44	рабочее
46	5920	Станок КДС-4М	1	01.12.1995	11 357,00	рабочее
47	9570	Станок комбинированный КЛ-96М-02 (СР-3) широкоуниверсальный	1	15.04.2011	60 330,51	рабочее
48	5886	Станок наждачный ЗК634	1	01.05.1995	4 909,00	рабочее
49	5919	Станок ФСШ 1А	1	01.12.1995	9 329,00	рабочее
50	4975	Стенд Ш-513 выпрямитель	1	01.10.1990	7 874,00	рабочее
51	7727	Счетчик г/в ZENNER WPH-N-W Ду-80	1	23.07.2007	10 156,14	рабочее
52	7329	Счетчик ЕА-10R-L-B-3	1	01.06.2004	14 500,00	рабочее
53	7901	Тепловая пушка BV 170 47 kW	1	01.02.2010	55 098,31	рабочее

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Наименование	Кол-во, шт.	Дата выпуска (приобретения)	По данным бухгалтерского учета	Состояние
54	4669	Трансформатор ТМ-630/35 т	1	01.05.1985	6 391,00	рабочее
55	6283	ТРК "НАРА-24М1С" с пду, топливоразд	1	09.09.1999	11 917,00	рабочее
56	7886	Узел учета канализационных стоков тверь	1	31.10.2009	53 899,15	рабочее
57	7011	Усилитель мощности УМ 400-002 400В	1	01.12.1998	10 412,00	рабочее
58	6194	Установка д/запуска двигателя Е-312	1	31.10.1998	13 500,00	рабочее
59	5930	Установка Э-312 д/зар аккумулятор	1	01.04.1996	4 015,00	рабочее
60	4842	Шкаф сушильный СНО-5.5/502	1	01.02.1991	2 418,00	рабочее
61	7660	Щит ШРС-400 (5*250)	1	31.01.2007	13 491,53	рабочее
62	3958	Эл. тельфер	1	01.12.1986	6 072,00	рабочее
63	5671	Электропечь СНО-5.5.5/5 до 500 ГРС	1	01.05.1997	9 400,00	рабочее

Источник: данные Заказчика

## 11.2. Общая информация о местоположении

Объект оценки расположен по адресу: Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1.

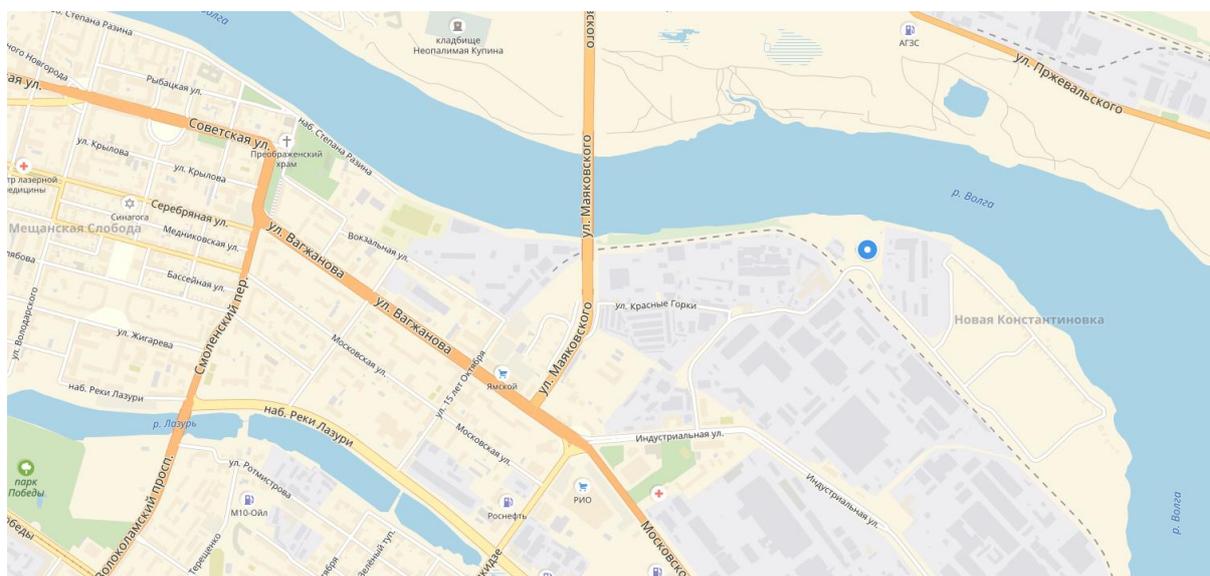


Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на мелкомасштабной карте Тверской область, г. Тверь

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

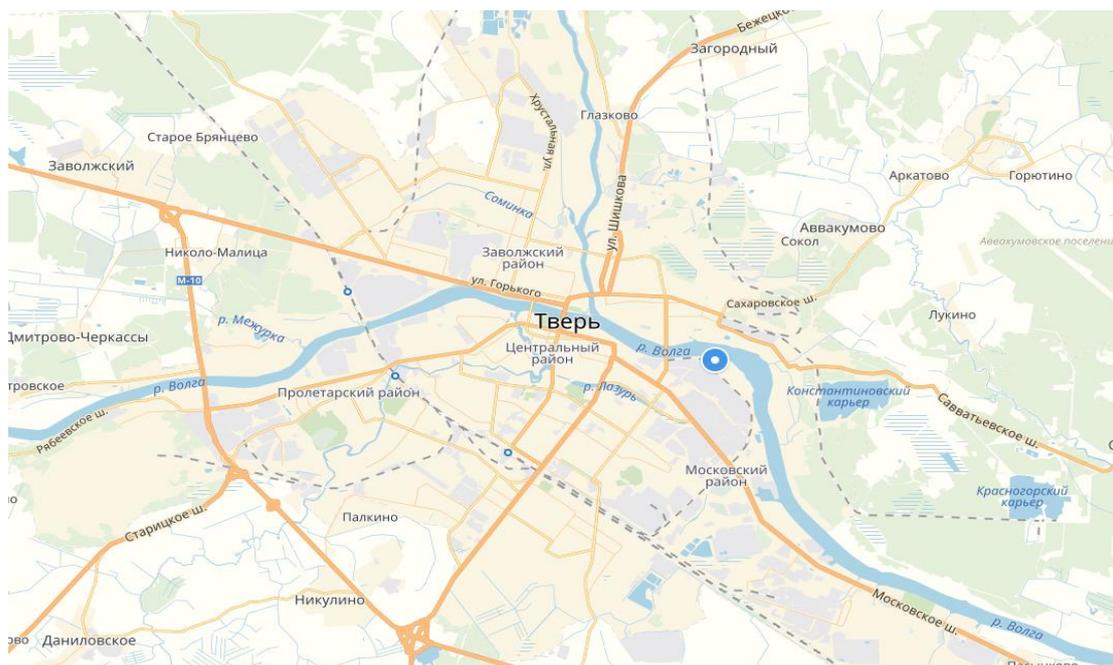


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на крупномасштабной карте Тверской область, г. Тверь

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Далее приведено краткое описание местоположения Объекта оценки.

### Краткая характеристика Тверской области<sup>1</sup>

Тверская область - субъект Российской Федерации. Административный центр — город Тверь.

<sup>1</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>; <http://xn--80aacpp4ajwpkgl1lpb.xn--p1ai/ekonomika-regiona/promyshlennost/obs-sve/>

Площадь территории составляет 84 201 кв. км. Численность населения - 1 283 873 человек.

Граничит с Московской, Ярославской, Вологодской, Новгородской, Смоленской и Псковской областями.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Тверской области всего образовано 351 муниципальное образование: 8 городских округов; 35 муниципальных районов; 43 городских поселений; 265 сельских поселений.

Транспорт в Тверской области — одна из важнейших отраслей экономики Тверской области, обеспечивающая экономические связи как внутри Тверской области, так и с другими регионами. Представлен автомобильным, железнодорожным, внутренним (речным) водным, авиационным, трубопроводным, а также городским электрическим (трамвайным и троллейбусным) транспортом в областном центре — городе Твери. Важнейшие железнодорожные магистрали региона - Главный ход, Рижский ход и Широтный ход Октябрьской железной дороги. Все прочие железнодорожные линии — малодейственные. Под Тверью два гражданских аэропорта: международный УУЕМ (KLD) «Мигалово» с взлётно-посадочной полосой для грузовой авиации длиной 2500 м, аэропорт местных линий «Змеёво» (ныне — вертодром). Развито судоходство по Волге, речной порт «Тверь» с грузовым причалом для судов «река — море» с осадкой до 4 м.

Экономика Тверской области является в достаточной степени диверсифицированной; в регионе нет явно выраженного «локомотива экономики» (доминирующего предприятия, отрасли либо производственного кластера), при этом по объёмам производства лидирующее положение в промышленности области занимает машиностроение.

Промышленный комплекс Тверской области образуют предприятия трех видов экономической деятельности: добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство электроэнергии, газа и воды. Пищевая промышленность в области (а также взаимосвязанная с ней мукомольно-крупяная промышленность) находится в сравнительно благополучном состоянии и имеет положительную динамику. Из подотраслей наиболее развиты хлебопекарная, маслодельная и молочная, мясная, а также ликёро-водочная и пивная промышленность. Рынок сбыта пищевой промышленности включает не только конечных потребителей, но и предприятия общественного питания, туризма.

Тверская область является крупным энергопроизводящим регионом. На её территории расположены две крупные электростанции федерального уровня — Калининская АЭС в г. Удомля (установленная мощность 3000 МВт, входит в состав ОАО «Концерн Росэнергоатом») и Конаковская ГРЭС (установленная мощность 2400 МВт, подчиняется энергокомпании Энел Россия, а также четыре электростанции (Тверская ТЭЦ-1, Тверская ТЭЦ-3, Тверская ТЭЦ-4 и Вышневолоцкая ТЭЦ), несколько котельных и предприятие теплосетей, подчинённые ТГК-2. Большая часть вырабатываемой энергии поставляется на оптовый рынок электроэнергии. Основное предприятие, обеспечивающее транспортировку электроэнергии в области и централизованное энергоснабжение территории — ОАО «Тверьэнерго».

Сельское хозяйство области специализируется на молочно-мясном скотоводстве и льноводстве. Значительно развиты свиноводство и птицеводство. Ведутся посевы ржи, овса, кормовых культур, картофеля, овощей.

### **Краткая характеристика г. Твери Тверской области<sup>2</sup>**

Тверь — город в России, административный центр Тверской области и Калининского района, в который не входит, являясь административно-территориальной единицей городом областного значения, образующим одноимённое муниципальное образование городской округ город Тверь.

---

<sup>2</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>.

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

Площадь территории составляет 152,22 кв. км. Численность населения - 419 898 человек.

Г. Тверь делится на 4 района:

- Заволжский район (вся левобережная (заволжская) часть города, граничит с другими районами города по фарватеру Волги);
- Московский район (восточная часть города, ориентированная в сторону Москвы вдоль Московского шоссе);
- Пролетарский район (западная часть города; название района, по всей видимости, связано с фабрикой «Пролетарка»);
- Центральный район (центральная часть города, включая исторический центр и прилегающие к нему территории).

Через город проходит железнодорожная магистраль Санкт-Петербург — Москва (главный ход Октябрьской железной дороги). В черте города расположены 5 отдельных и остановочных пунктов на главном ходу — Лазурная, Тверь, Пролетарская, Дорошиха, а также станции ППЖТ на подъездных и немагистральных путях. Тверь является крупным транспортным узлом. По её западной и южной окраинам (по Тверской окружной дороге) проходит федеральная автодорога «Россия» М10 Москва — Санкт-Петербург, являющаяся частью панъевропейского транспортного коридора. От Твери начинаются магистрали на Ржев 28К-0576, на Бежецк — Весьегонск Р84, Волоколамск Р90, а также множество дорог местного значения (Тургиновское шоссе, Саватьевское шоссе и другие). В Твери действуют 4 вида городского общественного транспорта — трамвай (один маршрут), троллейбус (5 маршрутов), автобус (12 маршрутов) и маршрутное такси (25 маршрутов).

Тверь является крупным промышленным центром. Город производит 39,3% промышленной продукции области, при этом доля продукции обрабатывающих производств составляет 48,3% в областном объёме. Традиционно, основные отрасли промышленности Твери - машиностроение и металлообработка (48% в доле промышленного производства города), пищевая промышленность (17%), энергетика (8%), химическая (6%) и лёгкая (6%) промышленность, полиграфия (3%). Крупнейшими промышленными предприятиями Твери являются: ОАО Тверской вагоностроительный завод (29,1% от общего объёма продукции), ООО «Юнайтед Боттлинг Групп» (4,0%), ОАО «Мелькомбинат» (3,4%), ОАО «Волжский пекарь» (2,8%), ЗАО «ДКС» (1,9%), ОАО «Центросвармаш» (1,7%), ОАО «Тверской экскаватор» (1,4%), ЗАО «Хлеб» (1,3%), ОАО «Сибур — ПЭТФ» (0,7%).

Пищевая отрасль занимает важное место в промышленном производстве города. Одной из основных проблем отрасли является высокая конкуренция со стороны производителей продовольственной продукции московского региона, однако с учётом тенденции к увеличению спроса и началом импортозамещения, перспективы отрасли оцениваются как положительные.

Строительный комплекс является сравнительно перспективной отраслью промышленности города. В настоящий момент спектр выпускаемой продукции не разнообразен (предприятия города выпускают в основном железобетон и изделия из него, силикатный кирпич, строительные смеси), что обусловлено наличием конкуренции со стороны развитого рынка московского региона. Потенциал развития отрасли заключается в росте местного спроса и выходе предприятий на общероссийский рынок.

**Вывод:** Анализ местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о его средней инвестиционной привлекательности в виду близости к основным автомобильным магистралям и местоположению в черте города при условии его использования в качестве объектов по текущему назначению – производственно-складской базы.

### 11.3. Описание имущественных прав на объект оценки

Объект оценки представляет собой движимое и недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе».

**Оцениваемыми правам являются собственности на строения и движимое имущество, право аренды на земельные участки.**

**Правообладатель:** ОАО «Мостостроительный отряд № 19» (ОГРН 1027804594498, ИНН 7807002721, адрес: 198320, г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Проспект Ленина, 77А).

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право аренды земельного участка (Земельный кодекс РФ, ст.22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставной капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

В соответствии с заданием на оценку имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

### 11.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом чаев) проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с текущим состоянием должника, а именно – стадия конкурсного производства, оценщик не считает возможным рассматривать какие-либо варианты использования имущества, требующие инвестиций для изменения функционального назначения Объекта оценки. Имущество предназначено для реализации с торгов с целью удовлетворения требований кредиторов в максимально сжатые сроки. Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки определяется по текущему назначению.

### **11.5. Анализ ликвидности объекта оценки**

В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является».

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, жилым массивам.
- Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством, имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.
- Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.
- Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в

большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

- Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

#### **Ликвидность объектов недвижимого имущества**

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимого имущества, являются: местоположение, физические характеристики объекта оценки, состояние рынка недвижимости.

Таблица 11. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-18

*Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога, Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.)*

#### **Ликвидность объектов движимого имущества**

Количественной характеристикой ликвидности движимого имущества может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Таблица 12. Типичные сроки экспозиции движимого имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-9	10-18

*Источник: статья «Определение ликвидационной скидки с позиций теории ценообразования применительно к машинам и оборудованию», авторы А.П. Ковалев, И.А. Подколзин, табл. №4*

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ								
№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
<b>Квартиры</b>								
<b>1</b>	<b>1-комнатные квартиры</b>							
	Москва	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	2...6	2...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
<b>2</b>	<b>2-комнатные квартиры</b>							
	Москва	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	4...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	4...6	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
<b>3</b>	<b>3 и более-комнатные квартиры</b>							
	Москва	6...8	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	4...7	3...5	4...6	5...8			
<b>Земельные участки</b>								
<b>1</b>	<b>Под дачное строительство</b>							
	Московская область	4...7	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область				5...11		5...9	
<b>2</b>	<b>Под офисные и торговые цели</b>							
	Москва	2...4	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	4...6	5...6	6...8	6...9		4...8	
<b>3</b>	<b>Под производственно-складские цели</b>							
	Москва	4...5	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10	
<b>Помещения (здания)</b>								
<b>1</b>	<b>Производственные</b>							
	Иркутск		6...8		5...9			3...9,9
	Киров		7...9		4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...8	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...9	5...9	5...8	6...10			
<b>2</b>	<b>Торговые</b>							
	Иркутск		3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
<b>3</b>	<b>Офисные</b>							
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск		-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...8	4...7	5...8	7...10			
<b>4</b>	<b>Гостиницы</b>							
	Москва	8...9	7...8	7...8	7...9		9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...12	9...11	9...12		8...16	

Рисунок 3. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ  
 Источник: справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-21, 2017 г.

**Выводы:** Принимая во внимание экономическую ситуацию, местоположение, масштабность, техническое состояние и прочие факторы, можно сделать вывод, что средний срок реализации будет составлять 10-18 мес., т.е. ликвидность оцениваемого объекта оценивается как низкая.

## **12. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1, поэтому оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок земельных участков Тверской области;
- рынок коммерческой недвижимости Тверской области;
- рынок машин и оборудования в России.

### **12.1. 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<sup>3</sup>**

#### ***Валовой внутренний продукт***

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

#### ***Производственная активность***

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

#### ***Внутренний спрос***

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот транзакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

<sup>3</sup> Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

## **Инфляция**

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

## **Рынок труда**

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года

## **Инвестиции**

В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности продолжали демонстрировать позитивную динамику. Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят закупки предприятиями машин и оборудования.

Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3% г/г в феврале после 23,3% г/г в январе и 26,2% г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

## **12.2. Классификация рынка недвижимости<sup>4</sup>**

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

<sup>4</sup> Источник информации: <http://www.1rre.ru/upload/iblock/e60,2/analitics-realty-02042009-316.pdf>, <http://www.74rif.ru/class-ritaail.html>

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

### **1. Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

### **2. Жилье (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

### **3. Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;

- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

#### 4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

#### 5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

**Вывод:** *Оцениваемые объекты недвижимости представляет собой объекты коммерческой недвижимости - имущественный комплекс (производственно-складская база).*

### 12.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Тверской области. Итоги 2017-начало 2018 г.<sup>5</sup>

#### Текущая ситуация

Совокупный рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды.

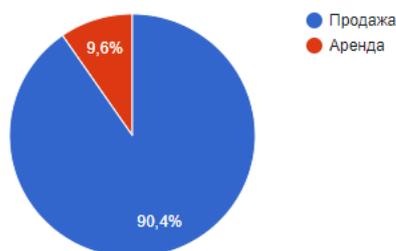


Рисунок 4. Распределение активных объявлений по типу сделки в 2018 г.

Анализ показывает, что предложений по продаже больше, чем предложений по аренде, что свидетельствует о большей активности рынка продажи.



Рисунок 5. Распределение активных объявлений по категориям недвижимости в 2018 г.

<sup>5</sup> Источник: <https://regionalrealty.ru/tver/stats/commercial/>; [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/); <https://zдание.info/>; [http://www.rea-centre.ru/analit/?ELEMENT\\_ID=87](http://www.rea-centre.ru/analit/?ELEMENT_ID=87) цены указаны с НДС 18%

По функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты свободного назначения, а наименее выставляемыми объекты торгового назначения.

Таблица 13. Цены по районам в Твери

Район	Средняя стоимость за объект, руб.	Средняя стоимость за объект, руб./кв. м
Заволжский район	5 000 000 руб.	26 000 руб.
Московский район	6 224 850 руб.	41 100 руб.
Пролетарский район	4 533 150 руб.	38 600 руб.
Центральный район	7 984 500 руб.	56 240 руб.

Источник: <https://regionalrealty.ru/tver/stats/commercial/>



Рисунок 6. Структура предложений аренды коммерческой недвижимости г. Тверь, 2017 г.

По функциональному назначению наиболее выставляемыми в наем являлись объекты свободного назначения (45%), а наименее выставляемыми объекты торгового назначения (10%).

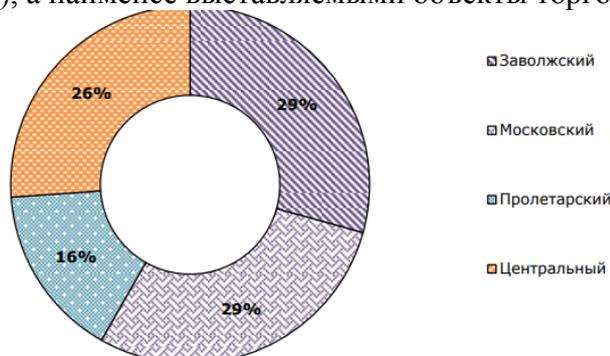


Рисунок 7. Структура предложений продажи объектов свободного назначения г. Тверь, 2017 г.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения объектов свободного назначения на продажу приходится на Заволжский (29%) и Московский (29%) районы, а наименьший объем на Пролетарский (16%).

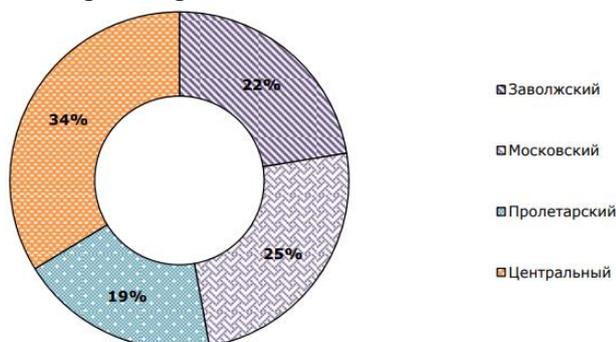


Рисунок 8. Структура предложений аренды объектов свободного назначения г. Тверь по районам, 2017 г.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по аренде объектов свободного назначения приходится на Центральный (34%) район, а наименьший объем на Пролетарский (19%).

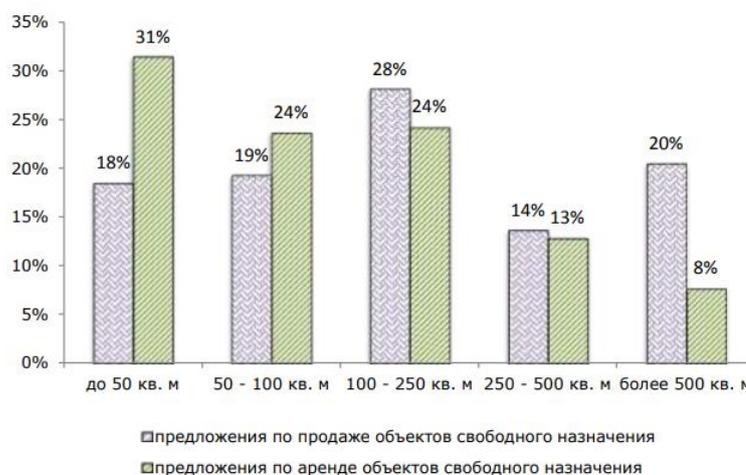


Рисунок 9. Структура предложений продажи/аренды объектов свободного назначения г. Тверь по площади, 2017 г.

Анализ показывает, что наибольший объем предложения по продаже объектов свободного назначения приходится на объекты площадью 100 - 250 кв. м (28%), наименьший - 250 - 500 кв. м (14%). Наибольший объем предложения по аренде объектов свободного назначения приходится на объекты площадью до 50 кв. м (31%), наименьший - более 500 кв. м (8%).

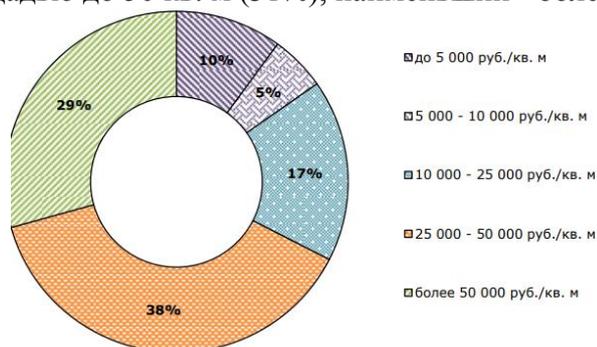


Рисунок 10. Структура предложений продажи объектов свободного назначения г. Тверь по цене, 2017 г.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже объектов свободного назначения приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне 25 000 - 50 000 руб./кв. м (38%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 5 000 - 10 000 руб./кв. м (5%).

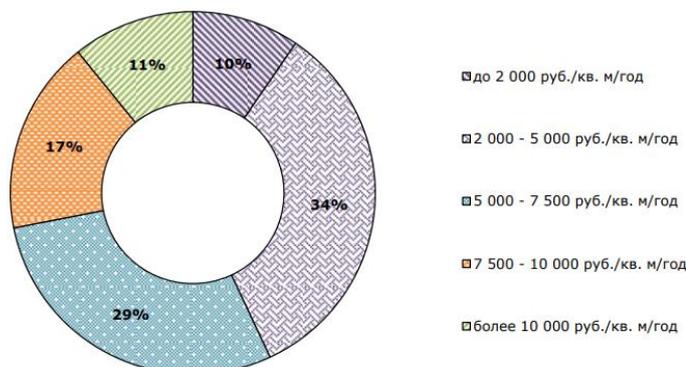


Рисунок 11. Структура предложений аренды объектов свободного назначения г. Тверь по ставке аренды, 2017 г.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по аренде объектов свободного назначения приходится на объекты, предлагаемые в диапазоне ставки

аренды 2 000 - 5 000 руб./кв. м/год (34%), наименьший объем на объекты по ставке аренды до 2 000 руб./кв. м/год (10%).

Для анализа цен предложений продажи/аренды объектов свободного назначения были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте коммерческой недвижимости.

Вид сделки	Диапазон цен	
	min	max
продажа (руб./кв. м)	1 314	108 696
аренда (руб./кв. м/год)	1 560	24 000

Рисунок 12. Диапазон цен на объекты свободного назначения г. Тверь

Анализ показывает, что минимальная цена на рынке продаж объектов свободного назначения составляет 1 314 руб./кв. м, а максимальная – 108 696 руб./кв. м. Так же, минимальная арендная ставка на рынке аренды объектов свободного назначения составляет 1 560 руб./кв. м/г., а максимальная – 24 000 руб./кв. м/г.

### Тенденции и прогнозы

Несмотря на некоторое улучшение экономической ситуации в России, прогнозировать улучшение ситуации на рынке индустриальной недвижимости по-прежнему сложно. Восстановление отечественного рынка индустриальной недвижимости всё так же затруднено из-за неопределённой макроэкономической и геополитической ситуации. Аналитики полагают, что ситуация на рынке начнёт постепенно улучшаться и после сильного спада начнётся затишье.

Тверская область имеет потенциал развития рынка индустриальной недвижимости. Однако сложившаяся макроэкономическая ситуация сдерживает участников рынка – в условиях нестабильной экономической обстановки долгосрочные инвестиции являются рискованными. Таким образом, в ближайшей перспективе развитие рынка будет происходить осторожно – большинство предприятий будут реализовывать крупные проекты строительства самостоятельно, оставив рынок купли-продажи готовых объектов средним и небольшим покупателям.

### Анализ предложений о продаже объектов, аналогичных оцениваемому

Оценщиком был проведен анализ цен предложений объектов производственно-складского назначения Тверской области, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 14. Анализ цен предложений объектов производственно-складского назначения Тверской области, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Источник информации	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/163572671/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/163572671/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomeschenie_4254.8_m_1085709116">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomeschenie_4254.8_m_1085709116</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/170702830/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/170702830/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/183752220/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/183752220/</a>	<a href="https://tver.region.ru/obj/prizvodstvenno-skladskoy_kompleks_svetlaya-ulica-42-1511892/">https://tver.region.ru/obj/prizvodstvenno-skladskoy_kompleks_svetlaya-ulica-42-1511892/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvenno-skladskoy_kompleks_klassa_s_1098355068">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvenno-skladskoy_kompleks_klassa_s_1098355068</a>
Тип объекта	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, ул. Академика Туполева	Тверская область, г. Тверь, Центральный район	Тверская область, г. Тверь, ул. Двор Пролетарки	Тверская область, г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 47	Тверская область, г. Тверь, Светлая 42	Тверская область, г. Тверь, пос. Химинститута
Площадь земельного участка, кв. м	18 000,0	6 150,0	2 600,0	7 600,0	12 835,0	26 000,0
Общая площадь комплекса, кв. м	15 000,0	4 254,0	2 447,0	7 339,0	1 891,0	10 886,0
Цена предложения, руб. с НДС и земельного участка	82 600 000	35 000 000	25 000 000	48 000 000	21 746 500	90 000 000

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	5 507	8 228	10 217	6 540	11 500	8 267
Вид права	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание/долгосрочная аренда на земельный участок	собственность на здание/долгосрочная аренда на земельный участок
Наличие коммуникаций	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление			
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие ж/д ветки	имеется	отсутствует	имеется	имеется	отсутствует	отсутствует
Наличие грузоподъемного оборудования	имеется	отсутствует	имеется	имеется	отсутствует	имеется

Источник: данные участников рынка недвижимости

Таким образом, на основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений объектов производственно-складского назначения, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 5 507 – 11 500 руб./кв.м. с НДС 18%.

Оценщиком был проведен анализ арендных ставок объектов производственно-складского назначения Тверской области, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 15. Анализ арендных ставок объектов производственно-складского назначения Тверской области, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/164819452/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/164819452/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/158928451/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/158928451/</a>	<a href="https://tver.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-830-kv-m-advert697330194.html">https://tver.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-830-kv-m-advert697330194.html</a>	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/158418929/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/158418929/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_1601064880">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_1601064880</a>
Тип объекта	производственно-складской	производственно-складской	производственно-складской	производственно-складской	производственно-складской
Местоположение	Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина, 1	Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина	Тверская область, г. Тверь, ул. Адмирала Ушакова, д. 1А	Тверская область, Тверь, р-н Московский, Коняевская ул., 11	Тверская область, г. Тверь, Московское шоссе, 1/1
Площадь, кв. м	1 000	3 500	830	500	1 200
Цена аренды, руб./кв.м /год с НДС	1 680	2 124	2 230	2 124	2 000
Условия договора аренды	НДС, эксплуатационные расходы включены в ставку	НДС, эксплуатационные расходы включены в ставку	НДС, эксплуатационные расходы включены в ставку	НДС, эксплуатационные расходы включены в ставку	НДС, эксплуатационные расходы включены в ставку
Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие грузоподъемного оборудования	отсутствует	имеется	имеется	имеется	отсутствует

Источник: данные участников рынка недвижимости

Таким образом, на основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что арендные ставки объектов производственно-складского назначения, сопоставимых по своим

характеристикам с Объектом оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 1 680 – 2230 руб./кв.м. с НДС 18%.

## 12.4. Обзор рынка земли Тверской области. Итоги 2017 г.<sup>6</sup>

### Текущая ситуация

Продажа земельных участков в Тверской области является на сегодняшний день очень популярным явлением. И такая популярность в первую очередь объясняется ценностью тверского региона, который считается одним из самых благоприятных в климатическом и экологическом отношении. Это настоящий оазис дикой природы, который окружают крупные промышленные города.

На продаже земли в Тверской области специализируется сегодня много компаний. Все они вовремя поняли перспективность данного направления. В Тверской области можно приобрести идеальный по всем параметрам земельный надел для создания фермерского хозяйства, строительства собственного имения, возведения домика у воды или дачи как для сезонного, так и для постоянного проживания. Земельные угодья в Тверской области одинаково хороши как для частного пользования, так и для закладки коттеджных посёлков, которые бы отличались развитой инфраструктурой. Какие бы цели не преследовал потенциальный покупатель земельных участков, земля Тверской области способна удовлетворить все потребности в полной мере.

Покупка земли в Тверской области является очень выгодным капиталовложением. В нашей стране практически не осталось девственных мест, по которым не прошла бы своими тяжёлыми сапогами цивилизация. Такие нетронутые оазисы можно найти разве что в Заполярье и в удалённых уголках сибирской тайги. А вот Тверская область – это, пожалуй, единственный природный островок, который расположился в центре России.

Продажа земли в Тверской области набирает обороты сегодня. Земельные участки в этом регионе не зря пользуются таким невероятным спросом. Ведь именно в этом крае красота природы России идеально сочетается с уникальными ландшафтами и великолепной экологической ситуацией, а небольшая удалённость от Москвы и удобство расположения делают тверскую земельную недвижимость настолько востребованной. И земли в Тверской области просто невероятный потенциал, а почему – и большая инвестиционная ценность, о которой осведомлены как частные застройщики, так и те, кто занимается строительством в Твери и её окрестностях коммерческой недвижимости.

Общее количество предложений по продаже земельных участков в Тверской области составило 4 958 объектов.



Рисунок 13. Структура предложений по продаже земельных участков в Тверской области.

6Источник: [http://bigland.ru/o\\_kompanii/stati/rynok\\_zemli\\_tverskoj\\_oblasti](http://bigland.ru/o_kompanii/stati/rynok_zemli_tverskoj_oblasti); <http://www.anparamonov.ru/obzor-rynka/analitika>; <http://tver.bezformata.ru/listnews/zemelnogo-rynka-tverskoj-oblasti>

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%).

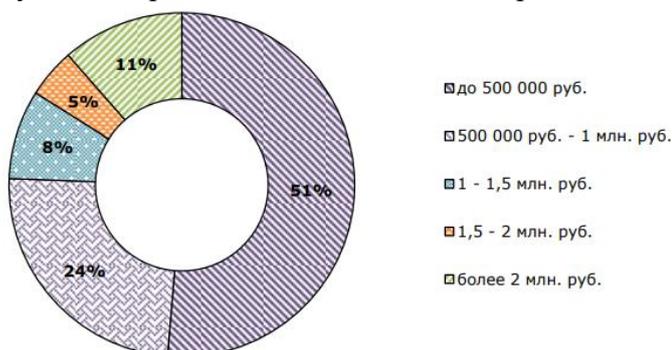


Рисунок 14. Структура предложений по продаже земельных участков земель ИЖС в Тверской области.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков земель населенных пунктов (ИЖС) в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне до 500 000 руб. (51%), наименьший объем на объекты в ценовом диапазоне 1,5 - 2 млн. руб. (5%).

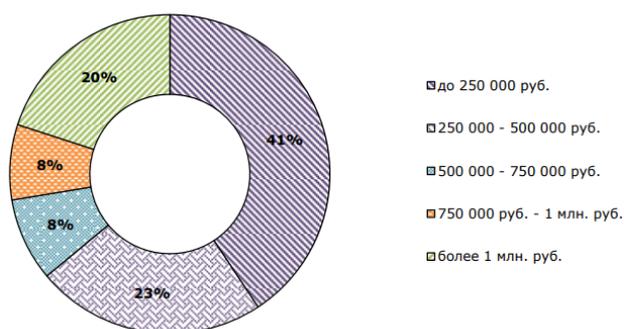


Рисунок 15. Структура предложений по продаже земельных участков земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тверской области приходится на объекты, предлагаемые по цене до 250 000 руб. (41%), наименьший объем на объектах в ценовых диапазонах 500 000 - 750 000 руб. (8%) и 750 000 руб. – 1 млн. руб. (8%).

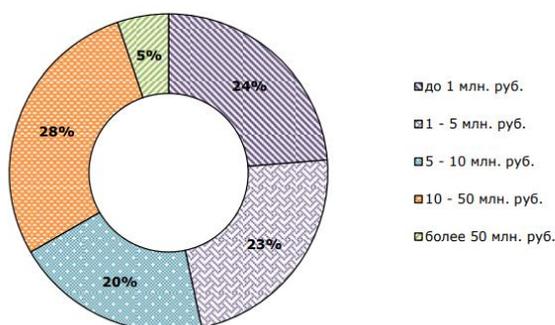


Рисунок 16. Структура предложений по продаже земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области.

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения по продаже земельных участков производственного и коммерческого назначения в Тверской области

приходится на объекты, предлагаемые в ценовом диапазоне 10 – 50 млн. руб. (28%), наименьший объем на объекты по цене более 50 млн. руб. (5%).

### **Тенденции и прогнозы**

Ситуация на рынке земли во многом напрямую зависит от общей экономической ситуации в РФ. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и отложенного, это может привести к стабилизации и дальнейшей положительной коррекции цен на землю. Вместе с тем, сегодня складывается благоприятная ситуация для компаний, готовых покупать площадки под развитие собственных проектов, поскольку стоимость земельных участков достигла минимальных значений, и на рынке появились высоколиквидные участки.

В целом следует отметить, что на рынке земельных участков в данный момент сложилась неоднозначная ситуация. На рынке присутствуют застойные явления, что является следствием кризиса, что позволяет говорить о недостатке положительной динамики и отсутствии каких-либо кардинальных изменений.

### **Анализ предложений о продаже объектов, аналогичных оцениваемому.**

Оценщиком был проведен анализ цен предложений земельных участков под индустриальную застройку Тверской области, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки. Результаты представлены в таблице ниже.

Таблица 16. Анализ цен предложений земельных участков под индустриальную застройку Тверской области, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Источник информации	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/180605189/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/180605189/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/169784918/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/169784918/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/154535271/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/154535271/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/149026894/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/149026894/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/149300193/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/149300193/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promna_znacheniya_1217121383">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promna_znacheniya_1217121383</a>
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, ул. 2-я Красина	Тверская область, г. Тверь, ул. Индустриальная	Тверская область, г. Тверь, Бурашевское ш.	Тверская область, г. Тверь, Старицкое ш.	Тверская область, г. Тверь, Октябрьский просп.	Тверская область, г. Тверь, Подъездной проезд
Общая площадь, кв. м	33 000	5 000	14 000	6 800	5 000	10 000
Цена предложения, руб.	85 800 000	6 000 000	7 000 000	7 100 000	11 000 000	10 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	2 600	1 200	500	1 044	2 200	1 000
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель/разрешенное использование	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку					
Наличие коммуникаций	по границе участка					
Наличие подъездных путей	удобный транспортный подъезд					

Источник: данные участников рынка недвижимости

Таким образом, на основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений земельных участков под индустриальную застройку, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 500 – 2 600 руб./кв.м.



универсальных машин и оборудования характерен развитый рынок (автомобили, строительная техника, компьютеры, бытовая и офисная техника, универсальные станки и др.). В то же время рынок специальной и уникальной техники в основном узконаправленный. Значительная часть специального оборудования изготавливается по индивидуальным заказам и не имеет открытого рынка, поэтому его оценку приходится вести с применением только затратного подхода.

Рынок машин и оборудования весьма подвижен в сравнении с рынком недвижимости. Это вызвано систематическим обновлением ассортимента продукции промышленно-технического назначения и появлением новых образцов взамен морально устаревших.

Машины и оборудование являются важнейшей составной частью имущественного комплекса предприятия, и оценка их рыночной стоимости определяет не только наиболее «вероятную цену» исследуемого технического объекта или целой совокупности машин, но и позволяет четко определить соответствие главной, определяющей части основных средств любого бизнеса современному уровню развития того или иного производства.

Российским предприятиям машиностроительного комплекса необходимо повышать производительность труда методом интенсификации, сокращая при этом постоянные издержки производства, повышать качество продукции, разрабатывать новые изделия под имеющиеся производственные ресурсы и выходить на международные рынки.

К сожалению, на пути успешной интенсификации стоит слабый рубль и высокие процентные ставки по кредитам для российских производителей, учитывая тот факт, что наиболее эффективные средства производства надо импортировать. Но это не столь критично как кажется на первый взгляд, так как российские предприятия имеют конкурентные преимущества в виде доступа к дешевым ресурсам и недорогой рабочей силе относительно западных конкурентов.

## 12.6. Сегментация объектов движимого имущества<sup>8</sup>

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги). Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на те или иные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка – это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В сегмент **движимого имущества** относят все вещественные объекты, которые не могут быть отнесены к недвижимости. Зачастую к движимому имуществу относят также объекты конструктивно сходные с объектами недвижимости, но не подлежащие государственной регистрации в силу ряда причин (например, мобильные здания или вагончики).

Машины, оборудование и транспортные средства могут удовлетворять потребности лишь определенных групп покупателей, поскольку нужды, потребности, запросы и целевые установки людей и предприятий различны. Учитывая этот факт, предприятия сосредотачиваются на обслуживании определенных частей или сегментов конкретного рынка. Каждое предприятие выявляет для себя наиболее привлекательные сегменты рынка, которые оно в состоянии эффективно обслужить.

---

<sup>8</sup> Источник информации: <http://www.1rre.ru/upload/iblock/e60,2/analitics-realty-02042009-316.pdf>, <http://www.74rif.ru/class-rtail.html>

Существует несколько классификаций движимого имущества. Традиционно выделяются следующие классы:

- Транспортные средства (автомобильный транспорт, ж/д подвижной состав, воздушные и морские (речные) суда и т.д.);
- Строительная и другая самоходная спецтехника;
- Производственные машины и оборудование (станки, прессы, автоматические линии и т.д.)
- Контрольно-измерительное и испытательное оборудование (приборы и стенды и т.д.)
- Офисная техника (компьютеры, оргтехника, средства связи и коммуникации и т.д.)
- Оборудование, конструктивно связанное с объектом недвижимости (мостовые краны в цехах, ЛВС, системы вентиляции и центрального кондиционирования зданий, транспортеры и конвейеры и т.д.)

Для целей оценки оборудования рекомендуют группировать по следующим видам:

- Основное технологическое;
- Вспомогательное оборудование производственного назначения;
- Транспортное;
- Офисное - компьютерная и множительная техника, техника связи.

**Вывод:** *Оцениваемые объекты относятся к специализированной недвижимости и основному технологическому специализированному оборудованию имущественного комплекса – производственно-складской базе.*

## 12.7. Основные ценообразующие факторы земельных участков

Ценообразующие факторы – это те основные характеристики недвижимости, которые влияют на ее стоимость.

Для земельных участков характерны следующие ценообразующие факторы:

**Вид передаваемых прав** – вид передаваемых прав на объект оценки, его правовой статус является одним из главных показателей при совершении сделок купли-продажи и заключения договора аренды. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Земли в собственности всегда дороже земель в аренде/

Значение корректировок принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Таблица 101

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,19	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,13
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Рисунок 18. Вид права

*Источник: по данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017*

## Торг

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило,

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Значение корректировок принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Таблица 221

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	20,4%	19,5%	21,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	18,0%	17,3%	18,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	25,0%	23,7%	26,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	17,3%	16,5%	18,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,7%	15,7%	17,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	22,9%	21,7%	24,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,8%	18,9%	20,7%

Рисунок 19. Скидка на торг

Источник: по данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

**Месторасположение** - важный ценообразующий фактор, влияющий на стоимость коммерческой недвижимости. Район расположения является одним из самых важных факторов при определении стоимости недвижимости. Наиболее дорогие объекты недвижимости, выставленные на продажу, предлагаются в краевых центрах области, а наиболее дешевые объекты расположены в регионе области.

#### Разрешенное использование земельных участков и категория земель

С целью эффективного контроля использования земельных участков и минимизации потерь их свойств, было произведено деление всего земельного фонда России на категории и виды разрешенного использования. Принадлежность земли к той или иной классификации имеет юридическую силу и представляет собой систему сохранения определенных свойств земельного участка. Разделение земель на категории является следствием зонирования территорий и определения государственной стратегии. Наиболее полно данный фактор отражает кадастровая стоимость участков, при оценке которой используются единые базовые условия и показатели.

#### Площадь объекта

На рынке недвижимости имеется тенденция снижения удельного показателя стоимости объекта с возрастанием площади. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Таблица 121

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	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Рисунок 20. Общая площадь (фактор масштаба)

Источник: по данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

## Наличие коммуникаций и возможность подключения к ним

Наличие коммуникаций и возможность подключения к ним существенно влияет на цену земельного участка.

Значение корректировки базировалось на данных «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Таблица 137

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

Рисунок 21. Наличие коммуникаций

Источник: по данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

Значение корректировки также базировалось на данных «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

Матрицы коэффициентов

Таблица 66<sup>10</sup>

Под индустриальную застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-15%	-9%	-27%	-21%	-23%	-33%
	Э	15%	0%	-2%	5%	-15%	-9%	-11%	-23%
	Г	18%	2%	0%	7%	-13%	-7%	-9%	-21%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-7%	0%	-19%	-13%	-15%	-27%
	Э,Г	36%	18%	15%	24%	0%	7%	5%	-9%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	8%	15%	-7%	0%	-2%	-15%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	10%	18%	-5%	2%	0%	-13%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	50%	30%	27%	36%	10%	18%	15%	0%

Рисунок 22. Наличие коммуникаций

Источник: по данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2016

## Наличие подъездных путей

Цены земельных участков, имеющие подъездные пути, обычно выше аналогичных участков, не имеющих подъездные пути. Объекты-аналоги, как и объекты оценки, имеют подъездные пути, корректировка не вводится.

### 12.8. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы – это те основные характеристики недвижимости, которые влияют на ее стоимость.

Для объектов коммерческой недвижимости характерны следующие ценообразующие факторы:

**Вид передаваемых прав** – вид передаваемых прав на объект оценки, его правовой статус является одним из главных показателей при совершении сделок купли-продажи и заключения договора аренды.

**Класс объекта** – рыночная стоимость объекта может сильно варьироваться в зависимости

от класса и типа рассматриваемых помещений. Например, объекты класса А являются самыми высококлассными и соответственно дорогими.

### Торг

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1% 19,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	17,0% 18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9% 19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9% 24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9% 18,4%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	15,5% 17,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	14,7% 16,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	15,6% 17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,3% 23,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	15,0% 16,6%

Рисунок 23. Скидка на торг

Источник: данные «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017

### Месторасположение

Местоположение - важнейший ценообразующий фактор, влияющий на стоимость коммерческой недвижимости. Район расположения является одним из самых важных факторов при определении стоимости недвижимости. Наиболее дорогие объекты недвижимости, как выставленные на продажу, так и сдаваемые в аренду, предлагаются в административных районах области, а наиболее дешевые объекты расположены на окраинах города и области.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А.,

Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Таблица 52

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Матрицы коэффициентов

Таблица 55

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,30	1,33	1,23
	II	0,89	1,00	1,09	1,15	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,01
	IV	0,77	0,87	0,94	1,00	1,02	0,99
	V	0,75	0,85	0,92	0,98	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,05	1,08	1,00

Таблица 56

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,29	1,33	1,23
	II	0,89	1,00	1,08	1,15	1,18	1,09
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,01
	IV	0,77	0,87	0,95	1,00	1,03	0,95
	V	0,75	0,85	0,92	0,97	1,00	0,92
	VI	0,81	0,92	0,99	1,05	1,08	1,00

Рисунок 24. Корректировка на местоположение

Источник: данные «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

### Площадь объекта

На рынке недвижимости имеется тенденция снижения удельного показателя стоимости помещений с возрастанием площади. То есть, существует эффект (масштабный эффект) влияния величины площади объектов на их удельную стоимость. Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Влияние масштабного эффекта мало зависит от класса помещений, но в большей степени зависит от их функционального назначения. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади. Однако в случае, если крупные объекты могут быть сданы или реализованы по частям, применение корректировки на площадь нецелесообразно.

Значение корректировки в рамках сравнительного подхода принято согласно данным справочника Ко-Инвест 2016 г., и представлены ниже.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Рисунок 25. Общая площадь

Источник: данные справочника Ко-Инвест 2016 г.

Значение корректировки в рамках доходного подхода принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор:

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Таблица 82

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	

Рисунок 26. Корректировка на местоположение

Источник: данные «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

### Функциональное назначение частей здания

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные показатели цен офисных помещений, расположенных на огороженной территории базы и офисных помещений, имеющих выход на улицу, различны. Стоимость офисных помещений, расположенных на территории базы может быть рассчитана на основании удельного показателя стоимости отапливаемых производственно-складских помещений, расположенных на территории базы. В результате интервью с продавцами объектов-аналогов была уточнена информация о соотношении площадей административного и производственно-складского назначения.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1

Таблица 155

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1

Рисунок 27. Корректировка на назначение частей здания

Источник: данные «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

### Корректировка на состояние (уровень) отделки

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Отделка также играет существенную роль на стоимость недвижимого имущества, выставленной на продажу. Так помещения с хорошим ремонтом, пользуются большим спросом и стоят дороже, чем без отделки или с некачественной отделкой.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика

недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 131

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Таблица 132

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1	1,23
	без отделки	0,69	0,81	1

### Рисунок 28. Корректировка на состояние (уровень) отделки

Источник: данные «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017

### Наличие / отсутствие коммуникации

Наличие коммуникаций, возможности их подключения у объекта недвижимости при прочих равных условиях увеличивает стоимость объекта недвижимости по сравнению с объектами, у которых коммуникаций и возможности подключения коммуникаций нет. Как правило, у всех объектов недвижимости подключено электричество, есть канализация, водоснабжение, но может отсутствовать отопление (характерно для производственно-складских объектов).

### Наличие / отсутствие ж/д ветки

Наличие ж/д ветки у объекта недвижимости при прочих равных условиях увеличивает стоимость объекта недвижимости по сравнению с объектами, у которых отсутствует ж/д ветка.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16

### Рисунок 29. Корректировка на наличие ж/д ветки

Источник: данные «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017

### Наличие грузоподъемного оборудования

Наличие грузоподъемного оборудования у объекта недвижимости при прочих равных условиях увеличивает стоимость объекта недвижимости по сравнению с объектами, у которых отсутствует грузоподъемное оборудование.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017, и представлены ниже.

Таблица 113

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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89

Рисунок 30. Корректировка на грузоподъемного оборудования

Источник: данные «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017

### 12.9. Основные ценообразующие факторы машин и оборудования

С точки зрения технологии оценки различные ценообразующие факторы, приводящие к снижению рыночной стоимости объекта на вторичном рынке, по характеру среды воздействия на конкретный технический объект целесообразно разделить на следующие группы:

1. Фактор потери стоимости в связи с переходом объекта во вторые руки (иногда называют «фактором вторичности»);

2. Факторы формирования физического обесценения (ФИ), предопределяющие потерю стоимости товара от степени его физической изношенности (и интенсивности эксплуатации) и агрессивности ближайшей среды функционирования:

- возраст оборудования;
- наработка объекта;
- условия эксплуатации;
- условия среды функционирования;
- пробег для транспортных средств.

3. Факторы формирования функционального обесценения (ФУ), учитывающие технические характеристики машин и оборудования, устаревание товара в связи с появлением новейших образцов в результате НТП, представленных на первичном рынке:

- комплектация оборудования, наличие/отсутствие необходимых узлов и агрегатов;
- номинальная производительность оборудования;
- прекращение выпуска оцениваемого оборудование;
- появление на рынке более современных моделей.

4. Факторы формирования экономического обесценения (ЭУ), учитывающие влияние причин, внешних по отношению к ТО:

- законодательные ограничения;
- экономический спад и инфляция;
- рост налогов и пошлин;
- состояние отрасли и конъюнктуры рынка;
- сократившийся спрос на некоторые виды выпускаемой продукции;

- возросшая конкуренция и сужение рынка;
- рост цен на сырье, рабочую силу, транспорт или коммунальных услуг без соответствующего роста цены на выпускаемую продукцию;
- высокие процентные ставки;
- изменение в структуре запасов сырья, характере трудовых затрат;
- уровень конкурентоспособности предприятия;
- требования по охране окружающей среды на уровне государственного регулирования.

Представленная выше классификация факторов обесценения позволяет получить системное представление о потере стоимости оборудования. Преимущество данной системы заключается в отсутствии двойного учета, т.е. факторы не пересекаются между собой.

### 12.10. Выводы

- По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).
- Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).
- В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности продолжали демонстрировать позитивную динамику. Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят закупки предприятиями машин и оборудования.
- Оцениваемые объекты недвижимости представляет собой объекты коммерческой недвижимости - имущественный комплекс (производственно-складская база).
- На рынке коммерческой недвижимости предложений по продаже больше, чем предложений по аренде, что свидетельствует о большей активности рынка продажи. По функциональному назначению наиболее выставляемыми на продажу являлись объекты свободного назначения, а наименее выставляемыми объекты торгового назначения.
- На основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений объектов производственно-складского назначения, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 5 507 – 11 500 руб./кв.м. с НДС 18%.
- На основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что арендные ставки объектов производственно-складского назначения, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 1 680 – 2230 руб./кв.м. с НДС 18%.
- Продажа земли в Тверской области набирает обороты сегодня. Анализ показывает, что в Тверской области больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (70%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (3%).
- На основании проведенного анализа, Оценщиком был сделан вывод о том, что цены предложений земельных участков под индустриальную застройку, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки, составляют (на основе минимального и максимального значений): 500 – 2 600 руб./кв.м.
- Рынок машин и оборудования весьма подвижен в сравнении с рынком недвижимости. Это вызвано систематическим обновлением ассортимента продукции промышленно-технического назначения и появлением новых образцов взамен морально устаревших. Для рынка машин и оборудования характерно постоянное изменение конъюнктуры, что определяется систематическим обновлением машиностроительной продукции и выпуском более совершенной техники взамен морально устаревшей. Оборудование и машины, принадлежащие предприятиям, относятся к основным фондам, используются в производстве той или иной продукции (работ, услуг) длительный период в натуральной форме в качестве средств производства.

## **13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке**

### **13.1. Методика оценки объектов движимого и недвижимого имущества**

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

#### **Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

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

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.

4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости оцениваемых объектов.

### **13.2. Обоснование выбора используемых подходов и методов оценки**

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

#### **Обоснование выбора различных методов для расчета стоимости**

Согласно ФСО №1: «*Затратный подход* применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик не может отказаться от применения методов затратного подхода в случае наличия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае наличия достоверной информации стоимости нового.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести объект аналогичной полезности.

К традиционным методам расчета восстановительной стоимости относятся следующие:

- *Метод количественного анализа* заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуется привлечение специалистов, имеющих большой опыт в составлении строительных смет.

- *Поэлементный способ расчета* представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

- *Метод сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Преимуществом данного метода является его простота и прозрачность расчета при сохранении достаточной точности получаемой величины стоимости.

- *Индексный метод* заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати. Данный метод является наименее трудоемким, но одновременно и наименее точным.

В данном отчете, в рамках затратного подхода применяется метод сравнительной единицы для оценки части машин и оборудования, входящих в состав объекта оценки, а так же специализированных строений.

Оценщик счел нецелесообразным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по следующим основным причинам:

1. По мнению Оценщика, инвестиционной мотивацией, определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с оцениваемым объектом, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами, уровень достижимых доходов от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством;

2. Уровень цен и достижимых доходов от объекта недвижимости, в свою очередь, определяется местоположением, удобством доступа, профессионализмом управляющей компании и другими факторами, также не связанными с величиной понесенных строительных затрат.

Таким образом, в силу вышеуказанных обстоятельств, представляется целесообразным отказаться от использования методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для оценки стоимости объектов недвижимости.

При оценке стоимости земельного участка Оценщик не использовал затратный подход, поскольку он не может служить объективным инструментом оценки в силу того, что земля является невозобновляемым природным ресурсом.

*В распоряжение оценщика предоставлена информация о технико-экономических характеристиках объектов движимого имущества и специализированных объектов, что позволяет применить затратный подход. При определении восстановительной стоимости машин и оборудования Оценщиком был использован метод сравнительной единицы. При оценке накопленного износа использовался метод срока жизни.*

Согласно ФСО №1: **«Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

В рамках данного Отчета, объектом оценки являются земельные участки, специализированные строения, машины и оборудование.

В рамках данного отчета, сравнительный подход применяется к оценке земельных участков и строений, а так же машин и оборудования, как единого комплекса, являющихся его неотъемлемой частью и необходимое для его функционирования, так как на рынке присутствуют аналогичные объекты.

Основные методы оценки земельного участка:

- *методом сравнения продаж* – метод, базирующийся на прямом сравнении рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам;
- *методом выделения* – предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего – типовыми объектами. Используется при условии наличия информации о ценах продаж (ценах предложений) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки, а также в случае соответствия улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования;

- *методом распределения* – предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Цена объекта недвижимости делится на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка;
- *методом капитализации дохода (земельной ренты)*- условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени;
- *методом предполагаемого использования* – метод целесообразен, если выполняется условие его применения: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто этим методом оцениваются неосвоенные участки земли;
- *методом остатка* – метод основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле.

Основные методы оценки строений:

- *метод сравнения продаж* – метод основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода;
- *методом валового рентного мультипликатора* – метод основывается на наличии прямой связи между ценой продажи и соответствующим рентным доходом. Это взаимосвязь измеряется мультипликатором (коэффициент валовой ренты). Применяется при оценке недвижимости, способной приносить доход. Недостатки метода: может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости; в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом; не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

*Учитывая достаточность рыночной информации, в данном отчете для оценки земельных участков и строений, а так же машин и оборудования, как единого комплекса, являющихся его неотъемлемой частью и необходимое для его функционирования, в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж как наиболее объективный, что связано с достаточной развитостью рынков в регионе.*

Согласно ФСО №1: **«Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Методы доходного подхода согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.:

в) 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;

г) 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;

д) 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»

Согласно п.15 Федерального стандарта оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г.: «При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).»

В рамках настоящего исследования целесообразным представляется использование метода прямой капитализации при оценке строений в составе комплекса, а так же машин и оборудования, являющееся его неотъемлемой частью и необходимое для его функционирования. Данный метод используется в тех случаях, когда наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок до года с фиксированной арендной платой или у Оценщика есть основания предполагать, что доход, приносимый объектом, будет относительно постоянным. На момент проведения оценки на рынке присутствовало достаточно информации о предложениях аналогичных объектов, сопоставимых по своему назначению, площади и другим характеристикам с оцениваемыми объектами.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество данных о предложениях аренды аналогичных земельных участков, а также машин и оборудования, на рынке Тверской области в связи с его ограниченностью.

*Таким образом, в силу вышеуказанных обстоятельств, а также анализу полученной от Заказчика информации, представляется целесообразным использовать метод прямой капитализации в рамках доходного подхода при оценке рыночной стоимости строений в составе комплекса, а так же машин и оборудования, являющееся его неотъемлемой частью и необходимое для его функционирования.*

### **Сведение результатов**

Согласование результатов производится экспертным методом.

### **Вывод: при оценке рыночной стоимости использовались:**

• **Сравнительный подход - реализация подхода производилась методом сравнения продаж для земельных участков и транспортных средств;**

• **Затратный подход, в рамках которого использовался метод сравнительной единицы для оценки затрат на замещение, метод срока жизни для определения износа, применяется для строений, машин и оборудования.**

• **Согласование результатов производится экспертным методом.**

## 14. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов методом сравнения продаж

### 14.1. Общие положения

Метод сравнения продаж – это определение стоимости путем сравнения недавних продаж или цен предложений сопоставимых объектов движимого имущества с оцениваемым объектом после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность операций:

- Анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- Определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- Разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- Расчет корректировки показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- Применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- Анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение, пользование и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.
- Условия финансирования. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
- Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.
- Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.
- Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему

знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

В ходе анализа рынка земельных участков и строений Тверской области было выявлено достаточное количество достоверной информации о предложениях продажи с аналогичными характеристиками и местоположением. Поэтому, метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода при оценке этих объектов применялся.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

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

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

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

предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

#### 14.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж

Для дальнейшего расчета стоимости оцениваемых объектов были отобраны аналоги, представленные в таблице ниже.

Копии интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 17. Объекты-аналоги для земельных участков

Характеристика	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._promnaznacheniya_1079607970">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._promnaznacheniya_1079607970</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/149026894/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/149026894/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1217121383">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1217121383</a>
Местоположение	Тверь, р-н Пролетарский, 50 лет октября	Тверская область, г. Тверь, Старицкое ш.	Тверская область, г. Тверь, Подъездной проезд
Общая площадь, кв. м	8 500	6 800	10 000
Цена предложения, руб.	16 000 000	7 100 000	10 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	1 882	1 044	1 000
Вид права	собственность	собственность	собственность
Категория земель/разрешенное использование	земли населенных пунктов/под индустриальную застройку	земли населенных пунктов/под строительство придорожного комплекса автосервиса	земли населенных пунктов/под индустриальную застройку
Наличие коммуникаций	на участке (кроме газа)	по границе участка	по границе участка
Наличие подъездных путей	удобный транспортный подъезд	удобный транспортный подъезд	удобный транспортный подъезд

Источник: указан в соответствующей строке

Единицей измерения является стоимость 1 кв.м. общей площади объекта.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер: 69:40:0200007:28

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._promnaznacheniya_1079607970">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._promnaznacheniya_1079607970</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/149026894/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/149026894/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1217121383">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1217121383</a>
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1	Тверь, р-н Пролетарский, 50 лет октября	Тверская область, г. Тверь, Старицкое ш.	Тверская область, г. Тверь, Подъездной проезд
Общая площадь, кв. м	63 297,1	8 500	6 800	10 000
Цена предложения, руб.	-	16 000 000	7 100 000	10 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 882	1 044	1 000
Передаваемые права на объект	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 581	877	840
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 581	877	840
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 581	877	840
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 581	877	840
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	-	-20,4%	-20,4%	-20,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 259	698	669

Местоположение	Тверская область, г. Тверь	Тверская область, г. Тверь	Тверская область, г. Тверь	Тверская область, г. Тверь
Код местоположения	V	V	V	V
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 259	698	669
Категория/ вид разрешенного использования земельного участка	земли населенных пунктов/ под производственную базу	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку	земли населенных пунктов/ под строительство придорожного комплекса автосервиса	земли населенных пунктов/ под индустриальную застройку
Корректировка	-	0%	-5%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 259	665	669
Общая площадь, кв. м.	63 297,1	8 500	6 800	10 000
Корректировка	-	0,81	0,81	0,86
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 019	539	575
Наличие коммуникаций	по границе участка	на участке (кроме газа)	по границе участка	по границе участка
Корректировка	-	0,78	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	795	539	575
Наличие ж/д ветки	отсутствует	ж/д тупик	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-	-15%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	676	539	575
Весовые коэффициенты	-	1/3	1/3	1/3
Взвешенное значение, руб.	-	225	180	192
Средневзвешенная стоимость объекта, руб./кв. м	597			
Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	37 760 758			
Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	32 000 643			

Источник: расчеты оценщика

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер: 69:40:0200007:31

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_1079607970">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_promnaznacheniya_1079607970</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/149026894/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/149026894/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1217121383">https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1217121383</a>
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1	Тверь, р-н Пролетарский, 50 лет октября	Тверская область, г. Тверь, Старицкое ш.	Тверская область, г. Тверь, Подъездной проезд
Общая площадь, кв. м	2 661,3	8 500	6 800	10 000
Цена предложения, руб.	-	16 000 000	7 100 000	10 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 882	1 044	1 000
Передаваемые права на объект	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 581	877	840
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 581	877	840
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 581	877	840
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 581	877	840
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	-	-20,4%	-20,4%	-20,4%

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 259	698	669
Местоположение	Тверская область, г. Тверь	Тверская область, г. Тверь	Тверская область, г. Тверь	Тверская область, г. Тверь
Код местоположения	V	V	V	V
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 259	698	669
Категория/ вид разрешенного использования земельного участка	земли населенных пунктов/ под подъездные железнодорожные пути	земли населенных пунктов/ под промышленную застройку	земли населенных пунктов/ под строительство придорожного комплекса автосервиса	земли населенных пунктов/ под промышленную застройку
Корректировка	-	0%	-5%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 259	665	669
Общая площадь, кв. м.	2 661,3	8 500	6 800	10 000
Корректировка	-	1,00	1,00	1,06
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	1 259	665	709
Наличие коммуникаций	по границе участка	на участке (кроме газа)	по границе участка	по границе участка
Корректировка	-	0,78	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	982	665	709
Наличие ж/д ветки	отсутствует	ж/д тупик	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-	-15%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	834	665	709
Весовые коэффициенты	-	1/3	1/3	1/3
Взвешенное значение, руб.	-	278	222	236
Средневзвешенная стоимость объекта, руб./кв. м	736			
Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	1 959 018			
Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	1 660 185			

Источник: расчеты оценщика

**Расхождение результатов оценки<sup>9</sup>.** Полученное значение расхождение результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборок.

### Определение корректировок и порядок их внесения

#### Корректировка на имущественные права

Вид права на земельный участок налагает определенные правовые ограничения либо разрешения, которые могут в значительной степени повлиять на его рыночную стоимость. Право собственности является для потенциального покупателя гораздо более привлекательным, нежели краткосрочное право аренды.

Оцениваемые объекты находятся на праве аренды, а объекты-аналоги находятся на праве собственности. Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.7 настоящего Отчета), и составит 0,84.

#### Корректировка на условия финансирования

Условия финансовых расчетов и время экспозиции сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемые объекты.

<sup>9</sup> Елисеева И. И., Юзбашев М. М. Общая теория статистики: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002. — ISBN 5-279-01956-9

Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

*Корректировка на условия продажи*

Условия купли-продажи сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых объекты. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

*Корректировка на рыночные условия (время продажи / предложения)*

В связи с тем, что все предложения о продаже сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки, корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени продажи / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

*Корректировка на фактор «цены продажи/предложения» (торг)*

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщика информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением приобрести за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая цена реализации объекта обычно оказывается ниже.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.7 настоящего Отчета), и составит 20,4%.

*Корректировка на местоположение*

Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в районе крупных магистралей в Тульской области, в связи, с чем корректировка для них не вводится.

*Корректировка на категорию/вид разрешенного использования земельного участка*

На стоимость земельного участка оказывает влияние его целевое назначение (вид использования участка). Объекты-аналоги №1,3 имеют аналогичную категорию и вид разрешенного использования оцениваемым объектам. Корректировка в данном случае не вводится.

Аналог №3 имеет другой вид разрешенного использования, поэтому необходимо ввести корректировку.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.7 настоящего Отчета), и составит -5% ((14,1% / 14,8%) - 1 = 5%).

**Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 175

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,1%	13,2%	15,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	14,1%	13,3%	14,9%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	13,6%	12,7%	14,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	12,3%	11,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,7%	13,5%	15,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,8%	13,8%	15,8%

### Рисунок 31. Значение коэффициента капитализации

Источник: по данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017

#### Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади. Площади оцениваемых земельных участков и отобранных объектов-аналогов различаются между собой. Значение корректировки принято по данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.7 настоящего Отчета).

#### Корректировка на наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает наличие подведенных коммуникаций. У большинства оцениваемых земельных участков, как и у объектов-аналогов, инженерные коммуникации находятся по границе участков. Корректировка в данном случае не вводится.

#### Корректировка на наличие подъездных путей

Цены земельных участков, имеющие подъездные пути, обычно выше аналогичных участков, не имеющих подъездные пути. Объекты-аналоги, как и объекты оценки, имеют подъездные пути, корректировка не вводится.

Итоговые стоимости земельных участков, полученные методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, представлены ниже.

Таблица 20. Расчет стоимости оцениваемых земельных участков

№ п/п	Наименование	Итоговая стоимость, руб. без НДС
1	Право аренды земельного участка, площадью 63 297,1 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:28	32 000 643
2	Право аренды земельного участка, площадью 2661,3 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:31	1 660 185
	<b>Итого:</b>	<b>33 660 828</b>

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков, входящих в состав Объекта оценки, определенная методом сравнения продаж составит 33 660 828 руб.

### 14.3. Расчет рыночной стоимости строений методом сравнения продаж

Оценке подлежит имущественный комплекс – производственно-складская база. На момент проведения оценки на рынке коммерческой недвижимости г. Твери предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми объектами. Оценщиком были отобраны 3 объекта-аналога, максимально сопоставимые с объектом оценки.

Копии интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 21. Объекты-аналоги для производственно-складской базы

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/163572671/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/163572671/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_proizvodstvo_pomescheniya_ot_3000-22000_920224774">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_proizvodstvo_pomescheniya_ot_3000-22000_920224774</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/183752220/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/183752220/</a>
Тип объекта	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, ул. Академика Туполева	Тверская область, г. Тверь, ул. Бочкина	Тверская область, г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 47
Площадь земельного участка, кв. м	18 000,0	100 000,0	7 600,0

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

<b>Общая площадь комплекса, кв. м</b>	15 000,0	23 000,0	7 339,0
<b>Цена предложения, руб. с НДС и земельного участка</b>	82 600 000	200 000 000	48 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	5 507	8 696	6 540
<b>Вид права</b>	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание/долгосрочная аренда на земельный участок	собственность на здание и земельный участок
<b>Наличие коммуникаций</b>	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
<b>Состояние</b>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<b>Площадь административных помещений, кв. м</b>	1 000	3 000	389,7
<b>Площадь производственно-складских помещений (в том числе вспомогательные) помещений, кв. м</b>	14 000	20 000	6 949,3
<b>Наличие ж/д ветки</b>	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие грузоподъемного оборудования</b>	имеется	имеется	имеется

Источник: указан в соответствующей строке

Единицей измерения является стоимость 1 кв.м. общей площади объекта.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса - производственно-складской базы

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/163572671/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/163572671/</a>	<a href="https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_proizvodstvo_pomescheniya_ot_3000-22000_920224774">https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_proizvodstvo_pomescheniya_ot_3000-22000_920224774</a>	<a href="https://tver.cian.ru/sale/commercial/183752220/">https://tver.cian.ru/sale/commercial/183752220/</a>
Тип объекта	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Академика Туполева	Тверская область, г. Тверь, ул. Бочкина	Тверская область, г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 47
Общая площадь, кв. м	14 326,68	15 000,0	23 000,0	7 339,0
Цена предложения, руб. с НДС и земельным участком	-	82 600 000	200 000 000	48 000 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	-	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	66 906 000	162 000 000	38 880 000
Передаваемые права на объект	собственность на здание, долгосрочная аренда на участок	собственность на здание и земельный участок	собственность на здание/долгосрочная аренда на земельный участок	собственность на здание и земельный участок
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	66 906 000	162 000 000	38 880 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	66 906 000	162 000 000	38 880 000
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	66 906 000	162 000 000	38 880 000
Дата предложения	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	66 906 000	162 000 000	38 880 000

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

<i>Различие в площади земельного участка в составе комплекса</i>				
Площадь земельного участка, кв. м	65 958	18 000	100 000	7 600
Корректировка на газоснабжение	-	0,86	0,86	1,00
Стоимость земельного участка, руб.	-	9 257 024	51 427 913	4 533 885
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и без учета земельного участка	-	57 648 976	110 572 087	34 346 115
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с НДС и без учета земельного участка	-	3 843	4 807	4 680
<i>Местоположение</i>				
Адрес	Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1	Тверская область, г. Тверь, ул. Академика Туполева	Тверская область, г. Тверь, ул. Бочкина	Тверская область, г. Тверь, ул. Паши Савельевой, д. 47
Местоположение объекта в пределах города	район крупных магистралей города	район крупных магистралей города	район крупных магистралей города	район крупных магистралей города
Код типовой зоны в пределах города	VI	VI	VI	VI
<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. с НДС и земельным участком	-	3 843	4 807	4 680
Площадь, кв. м	14 326,68	15 000,00	23 000,00	7 339,00
Разница в площади (So / Scпр)		0,96	0,62	1,95
<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,10	0,93
Скорректированная стоимость, руб./кв.м с НДС	-	3 843	5 288	4 352
<i>Распределение помещений в соответствии с функциональным назначением</i>				
Площадь административных помещений, кв. м	57,60	1 000,00	3 000,00	389,70
Доля административных помещений, %	0,40%	6,67%	13,04%	5,31%
Площадь производственно-складских помещений (в том числе вспомогательные) помещений, кв. м	14 269,08	14 000,00	20 000,00	6 949,30
Доля производственно-складских помещений (в том числе вспомогательные) помещений, %	99,60%	93,33%	86,96%	94,69%
<i>Корректировка</i>	-	-3%	-6%	-2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м с НДС		3 725	4 969	4 246
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС		3 725	4 969	4 246
Инженерное обеспечение	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м с НДС		3 725	4 969	4 246
Наличие ж/д ветки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м с НДС		3 725	4 969	4 246
Наличие грузоподъемного оборудования	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м с НДС		3 725	4 969	4 246
<b>Весовые коэффициенты</b>		1/3	1/3	1/3
<b>Взвешенное значение</b>		1 242	1 656	1 415

Средневзвешенная цена, руб./кв. м с НДС	4 313			
Стоимость объекта, руб. с НДС	61 792 633			
Стоимость объекта, руб. без НДС	52 366 638			

Источник: расчеты оценщика

**Расхождение результатов оценки<sup>10</sup>.** Полученное значение расхождение результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

### **Определение корректировок и порядок их внесения**

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

#### *Корректировка на фактор «цены продажи/предложения» (торг)*

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщика информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением приобрести за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая цена реализации объекта обычно оказывается ниже.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.8 настоящего Отчета), и составит -19,0%.

#### *Корректировка на имущественные права*

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют следующие имущественные права: право собственности на здание. Поскольку правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, внесение корректировки не требуется, т.е. равна 0%.

#### *Корректировка на условия финансирования*

Условия финансовых расчетов и время экспозиции сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых зданий. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

#### *Корректировка на условия сделки*

Условия купли-продажи сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых зданий. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

#### *Корректировка на рыночные условия (время продажи / предложения)*

В связи с тем, что все предложения о продаже сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки, корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени продажи / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

#### *Корректировка на земельный участок в составе комплекса*

10 Елисева И. И., Юзбашев М. М. Общая теория статистики: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002. — ISBN 5-279-01956-9

В состав оцениваемого объекта и объектов-аналогов входят земельные участки, различной площади. Так как, стоимость земельных участков, входящих в состав комплекса, была рассчитана ранее, то необходимо вычесть стоимость земли в составе объектов-аналогов.

Так как, у аналогов №1,2 имеется газоснабжение на участке, то необходимо ввести корректировку. Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки.», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.7 настоящего Отчета).

Расчет стоимости земельных участков и скорректированная стоимость представлены в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет стоимости земельного участка в составе объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м	65 958	18 000	100 000	7 600
Корректировка на газоснабжение	-	0,86	0,86	1,00
Стоимость земельного участка, руб.	-	9 257 024	51 427 913	4 533 885
<b>Скорректированная стоимость, руб. с НДС и без учета земельного участка</b>	-	<b>57 648 976</b>	<b>110 572 087</b>	<b>34 346 115</b>

Источник: расчеты оценщика

#### *Корректировка на местоположение*

Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в районе крупных магистралей города, в связи с чем корректировка для них не вводится.

#### *Корректировка на общую площадь*

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади. Поэтому для всех объектов-аналогов требуется введение корректировок, т.к. их площадь существенно отличается от площади оцениваемых помещений.

Значение корректировки принято согласно данным справочника Ко-Инвест, 2016 г. (данные приведены в п. 12.8 настоящего Отчета).

#### *Корректировка на функциональное назначение*

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные показатели цен офисных помещений, расположенных на огороженной территории базы и офисных помещений, имеющих выход на улицу, различны. Стоимость офисных помещений, расположенных на территории базы может быть рассчитана на основании удельного показателя стоимости отопляемых производственно-складских помещений, расположенных на территории базы. В результате интервью с продавцами объектов-аналогов была уточнена информация о соотношении площадей административного и производственно-складского назначения.

Так как, оцениваемый объект, как и объекты-аналоги, имеют в своем составе помещения административного и производственно-складского назначения различной площади, необходимо ввести корректировку.

При различной доли помещений функционального назначения в здании у объекта оценки и объектов-аналогов, применяется корректировка, рассчитываемая по следующей формуле:

$$k = \frac{d_{o\text{админ}} \times m_1 + d_{o\text{произв}} \times m_2}{d_{i\text{админ}} \times m_1 + d_{i\text{произв}} \times m_2} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на различие в функциональном назначении, %

$d_{o\text{админ}}$  – доля помещений административного назначения в составе объекта оценки,

$d_{o\text{произв}}$  – доля помещений производственно-складского назначения в составе объекта оценки,

$m_1, m_2$  – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости зданий при различии в функциональном назначении,

$d_{i_{\text{админ}}}$  – доля помещений административного назначения в составе объекта-аналога,

$d_{i_{\text{произв}}}$  – доля помещений производственно-складского назначения в составе объекта-аналога.

Исследуемый объект и объекты-аналоги имеют в своем составе помещения административного и производственно-складского назначения различной площади.

Значение корректировки на функциональное назначение для административной части принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.8 настоящего Отчета), и составит 1,51.

#### Корректировка на состояние отделки помещений

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, характеризуются как стандартное (среднее) состояние. Поэтому корректировка в данном случае не вводится.

#### Корректировка на наличие коммуникаций (инженерное обеспечение)

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, имеются все необходимые инженерные коммуникации. Корректировка в данном случае не вводится.

#### Корректировка на наличие / отсутствие ж/д ветки

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, имеется ж/д ветка. Корректировка в данном случае не вводится.

#### Корректировка на наличие / отсутствие грузоподъемного оборудования

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, имеется грузоподъемное оборудование. Корректировка в данном случае не вводится.

Таким образом, рыночная стоимость строений, а также оборудование, являющееся его неотъемлемой частью и необходимое для его функционирования, входящих в состав Объекта оценки, определенная методом сравнения продаж составит 52 366 638 руб. без учета НДС.

Целью данной оценки согласно Заданию является определение рыночной стоимости каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки. Для этого из полученной рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо определить долю каждого объекта в общей стоимости.

Для выделения из общей стоимости объекта рыночной стоимости каждого объекта оценки использовался следующий способ определения весовых долей:

Для величин  $X_1, X_2, \dots, X_n$  весовые доли  $w_i$  определяются следующим образом:

$$w_i = \frac{X_i}{X_1 + X_2 + \dots + X_n},$$

где  $X_1, X_2, \dots, X_n$  суть, соответственно, величины (в рассматриваемом случае это стоимость по данным бухгалтерского учета, предоставленная Заказчиком), а  $w_i$  – их весовые доли.

Таким образом, рыночная стоимость каждого объекта (строений, а так же оборудование, являющееся его неотъемлемой частью и необходимое для его функционирования), входящего в состав Объекта оценки, представлена в таблице ниже.

Таблица 24. Рыночная стоимость каждого объекта (строений, а так же оборудование, являющееся его неотъемлемой частью и необходимое для его функционирования), входящего в состав Объекта оценки

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	По данным бухгалтерского учета	Стоимость в рамках СП, руб. без НДС
			Здания и сооружения		

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	По данным бухгалтерского учета	Стоимость в рамках СП, руб. без НДС
1	-	69:40:0200007:38	Подстанция трансформаторная (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/2)	323 883,00	1 080 584
2	-	69:40:0200007:36	Склад материальный (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/3)	307 522,00	1 025 998
3	-	69:40:0200007:37	Гараж с РММ (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/4)	348 706,00	1 163 402
4	-	69:40:0200007:32	Производственный корпус (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/5)	271 077,00	904 405
5	911	-	Асфальт покрытие территории и подъезд дороги	326 563,00	1 089 525
6	1125	-	Бетонный завод	123 217,00	411 094
7	411	-	Водопровод наружный промбазы	227 897,00	760 342
8	1110	-	Гараж длинномерных машин	66 962,00	223 408
9	1111	-	Гараж легковых машин	36 385,00	121 393
10	1156	-	Диспетчерская	401 741,00	1 340 345
11	918	-	Железнодорожный путь, в т.ч.:	687 900,00	2 295 068
			Участок железнодорожного пути	295 069,76	984 453
			Участок железнодорожного пути	135 910,92	453 445
			Участок железнодорожного пути	256 919,32	857 170
12	2	-	Канализация ливневая	129 284,00	431 335
13	1	-	Канализация самонапорная хоз.	275 371,00	918 731
14	1112	-	Компрессорная	191 765,00	639 793
15	1181	-	Мастерская	662 543,00	2 210 469
16	38	-	Ограждение территории базы - забор	48 135,00	160 595
17	13	-	Очистные сооружения	262 112,00	874 495
18	916	-	Очистные сооружения мойки а/маш.	106 500,00	355 320
19	9-003	-	Площадка д/стоянки а/транспорта	122 546,00	408 855
20	1123	-	Производственный корпус - арматурный цех	246 434,00	822 188
21	1114	-	Производственный корпус - цех жби №2	338 530,00	1 129 451
22	37	-	Склад ГСМ с колонками	15 496,00	51 700
23	1113	-	Склад неотапливаемый д/хран материалов	20 601,00	68 732
24	1145	-	Склад холодный №2	233 951,00	780 540
25	1109	-	Тепловозное депо	77 109,00	257 262
26	14-021	-	Теплотрасса (тепловые сети внутренние)	485 165,00	1 618 675
27	415	-	Теплотрасса к произ базе	484 905,00	1 617 808
28	1116	-	Цех деревообрабатывающий	156 174,00	521 050
29	1158	-	Цех мойки обогрева инертных материалов	752 168,00	2 509 488
30	1120	-	Цех сварочный	316 047,00	1 054 440
31	1159	-	Цех холодной обработки металла	1 556 630,44	5 193 449
			<b>Итого по зданиями сооружениям:</b>	<b>10 291 219,44</b>	
			<b>Движимое имущество</b>		
6	7610	-	ИВРУ-2 (3)	12 500,00	41 704
7	7641	-	ИВРУ-2 (3)	12 500,00	41 704
21	4299	-	Кран башенный МБ-1645 гп 10 тн	450 317,00	1 502 411
22	5392	-	Кран козловой КК-30-42В гп 30т	129 100,00	430 722
23	4509	-	Кран мостовой электр. г/п 12.5т	78 214,00	260 949
24	4562	-	Кран мостовой электр. г/п 20т	97 155,00	324 142
25	4703	-	Кран мостовой ККС-10 ГП-10Т	305 840,00	1 020 386
26	5763	-	Кран-балка опорная г/п 3 тн	5 976,00	19 938
27	3953	-	Кран-балка опорная г/п 5 тн	16 317,00	54 439
28	3386	-	КТП 160/10	2 187,00	7 297
29	3392	-	КТП 100/10	2 433,00	8 117
30	6317	-	Маслоколонка 367М5Д с нап уст 236Д	16 400,00	54 716
35	575	-	Оборуд тревожн сигнал проходн базы тв	10 575,00	35 282
36	9585	-	Очистная установка "КАСКАД ПРОФИ" с системой обогрева с емкостью	177 700,00	592 868
42	7061	-	Система теленаблюдения	75 039,00	250 356
54	4669	-	Трансформатор ТМ-630/35 т	6 391,00	21 323
56	7886	-	Узел учета канализационных стоков тверь	53 899,15	179 826
57	7011	-	Усилитель мощности УМ 400-002 400В	10 412,00	34 738
61	7660	-	Щит ШРС-400 (5*250)	13 491,53	45 012
62	3958	-	Эл.тельфер	6 072,00	20 258

Источник: расчеты оценщика

## **15. Определение рыночной стоимости строений в рамках затратного подхода**

### **15.1. Общие положения**

Определение стоимости в рамках затратного подхода осуществляется на базе затрат на воспроизводство/замещение:

- Затраты на воспроизводство - сумма затрат в ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом устаревания объекта оценки.
- Затраты на замещение – это сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом устаревания объекта оценки.

Стоимость объекта оценки определяется как затраты на воспроизводство/замещение, т.е. стоимость приобретения идентичного/аналогичного нового объекта по рыночным ценам за вычетом накопленного устаревания.

Таким образом, технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки;
- расчет накопленного устаревания;
- расчет стоимости объекта, путем корректировки затрат на воспроизводство/замещение на накопленное устаревание.

В рамках данного отчета оцениваемые объекты представляют собой специализированное недвижимое имущество – здания и сооружения. В рамках затратного подхода используется метод сравнительной единицы.

### **15.2. Определение затрат на замещение объекта оценки методом сравнительной единицы**

При определении затрат на замещение оцениваемого здания Оценщиком был использован метод сравнительной единицы на основе Справочников оценщика Ко-Инвест 2016 г. (см. Таблица 26).

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих – строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений.

Для определения затрат на замещение оцениваемых объектов Оценщик привел стоимость строительства, определенную в базисном уровне, к ценам на дату оценки.

Расчетная формула определения затрат на замещение с применением изданий КО-ИНВЕСТ «Справочник оценщика» на дату оценки имеет вид:

$$C_{\text{вс}} = C_0 \times K_{\text{корр}} \times O \times I_{\text{КО-Инвест}} \times \text{ПП}, \text{ где}$$

$C_{\text{вс}}$  - затраты на замещение объекта оценки на дату оценки, руб.;

$C_0$  - затраты на замещение единицы удельного показателя (1 шт., 1 м, 1 кв. м или 1 куб. м) в базисных ценах, руб.;

$K_{\text{корр}}$  - корректирующий коэффициент, учитывающий разницу в строительном объеме или общей площади оцениваемого здания и объектов-аналогов;

$O$  - величина удельного показателя (строительный объем или общая площадь), м или кв. м или куб. м;

$I_{\text{КО-Инвест}}$  - индекс изменения цен во времени до даты оценки принимается в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №102;

ПП – прибыль предпринимателя (девелопера). Данный параметр отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск. Поскольку удельные показатели учитывают только затраты на строительство, возникает необходимость введения поправки на прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя – это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Предполагалось, что прибыль предпринимателя уже содержится в первоначальной стоимости, так как указанные объекты строились в рыночных условиях и для собственных нужд, поэтому величина прибыли предпринимателя принималась равной 0%.

Расчет сводного индекса имеет следующий вид:

$$I_{\text{св}} = K_{\text{кс}} \times K_{\text{рег.}}, \text{ где}$$

$I_{\text{св}}$  – итоговый (сводный) индекс для сборника Ко-Инвест;

$K_{\text{кс}}$  – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам (КС) зданий и сооружений между Объектом оценки и аналогом, определенный по информационно-аналитическому бюллетеню КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №102;

$K_{\text{рег.}}$  – индекс цен на СМР согласно месту расположения объекта оценки на дату оценки по сравнению с базовым уровнем цен согласно сборнику «Индексы цен в строительстве» №102.

Расчет сводного индекса приведен в таблицах ниже.

Таблица 25. Расчет сводного индекса

№ п/п	Инв. №	Наименование	$K_{\text{корр}}$	$K_{\text{кс}}$	$K_{\text{до}}$	$I_{\text{св}}$
1	336	Коллектор ливневой канализации	1,00	0,909	1,013	0,921
2	267	Колодец	1,00	0,909	1,013	0,921
3	Л34	Компрессорная № 2	1,00	0,907	1,013	0,919
4	307	Компрессорная №3	1,00	0,907	1,013	0,919
5	257	Навес	1,00	1,057	1,013	1,071
6	Л18	Ограждение пункта приема отработанных ГСМ	1,00	1,057	1,013	1,071
7	Л15	Ограждение трансформаторной подстанции	1,00	1,057	1,013	1,071
8	Л21	Первый этаж Заплеточного цеха	1,00	0,907	1,013	0,919
9	Л35	Приямok для слива и мойки бетоновозов	1,00	0,905	1,013	0,917
10	Л7	Проходная 2-х этажная	1,00	0,907	1,013	0,919
11	Л5	Скважина артезианская с асфальтовым покрытием	1,00	0,932	1,013	0,944
12	207	Склад металлический	1,22	0,987	1,013	1,220
13	208	Склад металлический	1,22	0,987	1,013	1,220
14	268	Спорт площадка	1,20	0,905	1,013	1,101
15	Л8	Стояночный бокс № 2 - Гараж на 2 машиноместа	1,00	0,907	1,013	0,919
16	Л15	Трансформаторная подстанция 35кВ	1,00	0,961	1,013	0,974
17	335	Центральные ворота, автоматические	1,00	0,932	1,013	0,944
18	254	Эстакада металлическая осмотровая	1,00	1,057	1,013	1,071
19	308	Эстакада для приема ГСМ	1,00	1,057	1,013	1,071

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

Источник: расчет оценщика

### 15.3. Расчет накопленного износа

Накопленный износ определяется по следующей формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{ФИ}) \times (1 - \text{ФУ}) \times (1 - \text{ЭУ}), \text{ где:}$$

НУ - накопленный износ на дату оценки;

ФИ – физический износ на дату оценки;

ФУ – функциональное устаревание на дату оценки;

ЭУ – экономическое устаревание на дату оценки.

Накопленный износ определяется как уменьшение затрат на воспроизводство/ замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников

*Физический износ (ФИ)* – это потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием объекта оценки в процессе эксплуатации и влиянием природного воздействия. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элементов, системы и объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов:

- метод анализа срока жизни (эффективного возраста);
- экспертная оценка.

В рамках данного отчета, применяется экспертный метод анализа срока жизни.

Шкала оценки физического износа зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0÷20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Есть отдельные неисправности, которые не влияют на эксплуатацию объекта и устраняются в процессе ремонта
21÷40	Удовлетворительное	Элементы здания в целом пригодны для эксплуатации, но требуют ремонта, целесообразного на этой стадии
41÷60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов здания возможна только при условии проведения их ремонта
61÷80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, не несущих – очень ветхое. Ограниченное выполнение элементами своих функций возможно при проведении охранных мероприятий или полной замене этих элементов.
81÷100	Непригодное	Элементы здания находятся в разрушенном состоянии. При 100% износе остатки элемента полностью ликвидированы.

Рисунок 32. Шкала оценки физического износа зданий

Источник: <http://taraz-roddom.ru/semeynoe-pravo/formula-fizicheskogo-iznosa-vedvizhivosti.php>

*Функциональное устаревание (ФУ)* объекта недвижимости возникает из-за появления новых технологий в строительстве, новых материалов и новых стандартов планировочных решений. С появлением новых объектов, построенных по новым технологиям, старые объекты недвижимости смотрятся проигрышно на их фоне, и цена на старые объекты снижается. Это снижение цены и есть проявление функционального износа. Оценщик не выявил признаков

---

функционального устаревания оцениваемого объекта, поэтому данный вид износа не рассчитывается.

*Экономическое устаревание (ЭУ)* характеризует уменьшение стоимости объекта вследствие неблагоприятного воздействия факторов экономической, политической и/или экологической обстановки, внешней по отношению к нему (например, возникновения неблагоприятной конъюнктуры рынка или введения административных ограничений на выпуск соответствующего вида продукции), и применительно к производственным фондам может проявляться в недозагрузке мощностей и/или их низкой рентабельности. Оценщик не выявил признаков функционального устаревания оцениваемого объекта, поэтому данный вид износа не рассчитывается.

Все вместе эти виды устаревания составляют накопленный совокупный износ, который и будет составлять разницу между затратами на воспроизводство/замещение и рыночной стоимостью объекта на дату оценки. Накопленное устаревание определяется как уменьшение затрат на воспроизводство/замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

#### **15.4. Расчет стоимости строений в рамках затратного подхода**

Расчет стоимости оцениваемых строений представлен в таблице ниже.

Таблица 26. Расчет стоимости строений в рамках затратного подхода

№ п/п	Инв. №	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Протяженность/глубина, м	Источник	Ед. изм.	Затраты на воспроизводство единицы, руб.	Кко рр	Ккс	Кдо	Исв	ПП	Стоимость СМР, руб. без учета НДС	ФИ, %	ФУ, %	ЭУ, %	НИ, %	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС
1	336	Коллектор ливневой канализации	-	-	30,00	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2016 г., ИЗ.07.017.0003	м	249 954	1,00	0,909	1,013	0,921	0%	6 907 333	40%	0%	0%	40%	4 144 400
2	267	Колодец	-	-	-	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2016 г., ИЗ.08.010.0001	шт.	193 994	1,00	0,909	1,013	0,921	0%	178 697	40%	0%	0%	40%	107 218
3	Л34	Компрессорная №2	48,00	120,00	-	Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2016 г., М4.04.018.0001	куб.м	8 128	1,00	0,907	1,013	0,919	0%	896 473	40%	0%	0%	40%	537 884
4	307	Компрессорная №3	10,50	22,05	-	Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2016 г., М4.04.018.0001	куб.м	8 128	1,00	0,907	1,013	0,919	0%	164 727	40%	0%	0%	40%	98 836
5	257	Навес	24,00	72,00	-	Ко-Инвест "Промышленные сооружения" 2016 г., Н7.01.009.0001	кв. м	9 477	1,00	1,057	1,013	1,071	0%	243 625	40%	0%	0%	40%	146 175
6	Л18	Ограждение пункта приема отработанных ГСМ	-	759,00	25,30	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2016 г., ИЗ.01.007.0001	м	1 578	1,00	1,057	1,013	1,071	0%	42 763	40%	0%	0%	40%	25 658
7	Л15	Ограждение трансформаторной подстанции	-	-	23,50	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2016 г., ИЗ.01.007.0001	м	1 578	1,00	1,057	1,013	1,071	0%	39 721	40%	0%	0%	40%	23 832
8	Л21	Первый этаж Заплеточно го цеха	93,00	558,00	-	Ко-Инвест "Промышленные здания" 2016 г., ПЗ.19.000.0055	куб.м	4 717	1,00	0,907	1,013	0,919	0%	2 419 204	40%	0%	0%	40%	1 451 522
9	Л35	Приямки для слива и мойки бетоновозов	9,00	11,70	-	Ко-Инвест "Промышленные сооружения" 2016 г., Н7.01.013.0471	шт.	26 299	1,00	0,905	1,013	0,917	0%	24 119	40%	0%	0%	40%	14 471
10	Л17	Проходная 2-х этажная	28,80	187,20	-	Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2016 г., М4.01.007.0002	куб.м	7 016	1,00	0,907	1,013	0,919	0%	1 207 168	40%	0%	0%	40%	724 301

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд №19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Наименование	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Протяженность/ глубина, м	Источник	Ед. изм.	Затраты на воспроизводство единицы, руб.	Кко рр	Ккс	Кдо	Исв	ПП	Стоимость СМР, руб. без учета НДС	ФИ, %	ФУ, %	ЭУ, %	НИ, %	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС
11	Л15	Скважина артезианская с асфальтовым покрытием	-	-	180,00	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2016 г., ИЗ.07.045.0009	м	18 513	1,00	0,932	1,013	0,944	0%	3 147 244	40%	0%	0%	40%	1 888 346
12	207	Склад металлический	9,50	23,75	-	Ко-Инвест "Складские здания и сооружения" 2016 г., СЗ.19.000.0071	куб.м	1 448	1,22	0,987	1,013	1,220	0%	41 964	40%	0%	0%	40%	25 178
13	208	Склад металлический	8,80	19,36	-	Ко-Инвест "Складские здания и сооружения" 2016 г., СЗ.19.000.0071	куб.м	1 448	1,22	0,987	1,013	1,220	0%	34 207	40%	0%	0%	40%	20 524
14	268	Спорт площадка	837,00	-	-	Ко-Инвест "Общественные здания" 2016 г., ОЗ.07.000.0098	кв. м	4 337	1,20	0,905	1,013	1,101	0%	3 994 936	40%	0%	0%	40%	2 396 962
15	Л8	Стояночный бокс № 2 - Гараж на 2 машиноместа	70,00	196,00	-	Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2016 г., М4.01.005.0008	куб.м	4 346	1,00	0,907	1,013	0,919	0%	782 922	40%	0%	0%	40%	469 753
16	Л15	Трансформаторная подстанция 35кВ	-	-	-	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2016 г., ИЗ.10.001.0028	шт.	495 884	1,00	0,961	1,013	0,974	0%	482 913	40%	0%	0%	40%	289 748
17	335	Центральные ворота, автоматические	49,50	-	-	Ко-Инвест "Благоустройство территории" 2016 г., БЗ.05.001.0005	кв. м	411	1,00	0,932	1,013	0,944	0%	19 214	40%	0%	0%	40%	11 529
18	254	Эстакада металлическая осмотровая	3,00	5,10	1,70	Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2016 г., МЗ.02.026.0001	шт.	551 683	1,00	1,057	1,013	1,071	0%	590 921	40%	0%	0%	40%	354 553
19	308	Эстакада для приема ГСМ	11,00	13,20	1,20	Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2016 г., МЗ.02.026.0001	шт.	551 683	1,00	1,057	1,013	1,071	0%	590 921	40%	0%	0%	40%	354 553
		<b>Итого:</b>																	<b>13 085 444</b>

Источник: расчет оценщика

Таким образом, рыночная стоимость строений, входящих в состав Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода составит 13 085 444 руб. без учета НДС.

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

## 16. Определение рыночной стоимости машин и оборудования в рамках затратного подхода

### 16.1. Общие положения

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки;
- расчет накопленного устаревания;
- расчет стоимости объекта, путем корректировки затрат на воспроизводство/замещение на накопленное устаревание.

В рамках затратного подхода для расчета восстановительной стоимости машин и оборудования применялись два метода:

- метод сравнительной единицы;
- метод индексации первоначальной балансовой стоимости.

### 16.2. Определение затрат на замещение оцениваемых объектов методом сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы базируется на предположении, что улучшение параметров движимого имущества, следовательно, его потребительских свойств, связано с увеличением затрат на изготовление данного оборудования и, как следствие, стоимости. Степень сходства объекта оценки и объекта-аналога определяется по элементам сравнения, или технико-экономическим характеристикам (по марке/модели, функциональным и конструктивно-техническим особенностям и т.д.).

Расчетная формула определения затрат на замещение имеет вид:

$$C_{\text{рын.}} = C_{\text{нов.}} - O, \text{ где}$$

$C_{\text{рын.}}$  – рыночная стоимость актива (на дату оценки);

$C_{\text{нов.}}$  – затраты на приобретение (создание) объекта движимого имущества как нового;

$O$  – обесценение, вызванное совокупностью физического износа, функциональным и экономическим устареванием.

### 16.3. Расчет накопленного износа

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объектов в процессе их нормального использования на протяжении срока службы. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и экономический (внешний).

*Физический износ* представляет собой ухудшение первоначальных технико-экономических свойств объекта, обусловленное естественным старением (утратой или изменением функциональных характеристик) в процессе эксплуатации и под влиянием различных природных факторов.

*Функциональный износ* означает частичную утрату основными средствами своей экономической полезности и бухгалтерской стоимости, происходящую независимо от их физического состояния. Различают два вида функционального износа:

- уменьшение стоимости имущества в связи с удешевлением его воспроизводства/замещения;
- утрата технически устаревшими основными фондами своей стоимости в связи с более низкой производительностью и меньшей экономичностью в эксплуатации в сравнении с вновь созданными основными фондами данного вида и назначения.

*Экономический износ (внешний)* характеризуется потерей стоимости под влиянием внешних по отношению к объекту факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, среди которых наиболее существенные связаны с изменениями спроса и предложения на рынке тех или иных услуг или продукции, или требований к качественным характеристикам оборудования, установленных законами или иными нормативными документами.

Накопленный износ по совокупности всех его типов зависит от срока жизни объекта и от реакции рынка на старение объекта.

Значения физического, функционального и экономического износа дают накопленный износ объекта оценки, который определяется по формуле:

$$I_{\text{НАК}} = 1 - (1 - I_{\text{ФИЗ}}) \times (1 - I_{\text{ФУН}}) \times (1 - I_{\text{ЭК}}), \text{ где}$$

$I_{\text{НАК}}$  – накопленный износ объекта оценки, доля;

$I_{\text{ФИЗ}}$  – физический износ объекта оценки, доля;

$I_{\text{ФУН}}$  – функциональный износ объекта оценки, доля;

$I_{\text{ЭК}}$  – экономический (внешний) износ объекта оценки, доля.

Определение износа оцениваемого объекта за время их эксплуатации осуществлялось исходя из типичного срока экономической жизни подобных объектов с учетом фактического возраста объекта при допущении, что они эксплуатируются в нормальном режиме, и их потребительские характеристики соответствуют текущим потребностям рынка.

Для определения типичного срока экономической жизни, а также совокупного износа рассматриваемых технических средств в условиях их нормальной эксплуатации, использовалась методика расчета, приведенная в справочнике «Marshall Valuation Service». В соответствии с этой методикой, накопленный износ включает естественное физическое и функциональное устаревание объектов.

Последовательность определения совокупного износа рассматриваемых технических средств состояла в следующем:

- определение типичного нормативного срока экономической жизни;
- определение фактического возраста каждого объекта;
- определение значений совокупного износа на основании первых двух пунктов.

Учитывая отсутствие экономического (внешнего) износа, определение совокупного износа рассматриваемого объекта проводилось с использованием таблицы ниже.

Таблица 27. Таблица значений совокупного физического и функционального износа объектов движимого имущества

Фактический возраст объекта, лет	Типичный нормативный срок экономической жизни, лет																		
	30	25	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4
	Накопленный износ, %																		
1	2	2	3	3	4	4	4	5	5	6	6	7	8	9	10	11	13	15	25
2	3	5	7	7	8	9	9	10	11	12	13	14	16	18	21	24	27	31	50
3	5	7	10	11	12	13	14	15	16	18	20	22	24	28	33	38	43	48	75
4	7	10	14	15	17	18	19	21	23	25	27	30	33	39	46	52	59	66	82
5	9	13	18	19	21	23	25	27	29	31	34	38	42	49	57	63	70	77	82
6	11	16	22	23	25	27	29	32	35	38	42	46	51	59	67	72	77	82	82
7	14	19	26	28	30	32	35	38	42	46	50	55	61	67	74	77	81	82	82
8	16	22	30	32	35	38	42	45	49	53	57	63	70	74	78	80	81	82	82
9	18	25	35	37	40	43	47	51	55	59	64	70	76	78	80	80	81	82	82
10	21	29	40	43	46	49	53	57	61	66	71	75	79	80	80	80	81	82	82
11	24	32	45	48	51	54	58	63	67	71	76	78	80	80	80	80	81	82	82
12	26	36	50	53	56	60	64	69	72	75	78	80	80	80	80	80	81	82	82
13	29	40	55	58	61	65	69	74	76	78	80	80	80	80	80	80	81	82	82
14	32	44	60	63	66	69	73	77	78	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
15	35	48	65	67	69	72	76	79	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
16	39	52	69	71	73	75	78	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82

Фактический возраст объекта, лет	Типичный нормативный срок экономической жизни, лет																		
	30	25	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4
	Накопленный износ, %																		
17	42	56	73	75	77	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
18	46	61	76	77	78	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
19	49	66	78	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
20	53	70	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
21	60	74	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
22	60	74	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
23	66	77	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
24	66	77	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
25	72	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
26	72	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
27	77	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
28	77	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
29	79	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
30	79	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82
31 и более	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	81	82	82

Источник: по данным справочника «Marshall Valuation Service», «Depreciation-fixtures and equipment», section 97, page 18

Нормативный срок принят по справочнику «Marshall Valuation Service».

#### 16.4. Расчет стоимости оцениваемого движимого имущества (машин и оборудования)

Результаты расчета стоимости оцениваемого движимого имущества представлены в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет стоимости оцениваемого движимого имущества (машин и оборудования)

№ п/п	Инв. №	Наименование	Кол-во, шт.	Дата выпуска (приобретения)	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	НСС, лет	ХСС, лет	ФИ, %	ФУ, %	ЭУ, %	НИ, %	Стоимость в рамках ЗП, руб. с НДС	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС
1	7148	Газосварочный аппарат Лига-41	1	31.05.2001	<a href="http://www.avantcom.ru/shop/product/elektroliznyi-svarochnyi-apparat-liga-41">http://www.avantcom.ru/shop/product/elektroliznyi-svarochnyi-apparat-liga-41</a>	64 187	6	17	80%	0%	0%	80%	12 837	10 879
2	20	Емкость 50 куб.м	1	01.09.1986	<a href="https://moskva.tiu.ru/p5056613-emkost-rgs-kub.html">https://moskva.tiu.ru/p5056613-emkost-rgs-kub.html</a>	125 000	25	32	80%	0%	0%	80%	25 000	21 186
3	49	Емкость Б2-ВЦА	1	01.06.1987	<a href="https://moskva.tiu.ru/p5056613-emkost-rgs-kub.html">https://moskva.tiu.ru/p5056613-emkost-rgs-kub.html</a>	125 000	25	31	80%	0%	0%	80%	25 000	21 186
4	31	Емкость Б2-ВЦА	1	01.06.1987	<a href="https://moskva.tiu.ru/p5056613-emkost-rgs-kub.html">https://moskva.tiu.ru/p5056613-emkost-rgs-kub.html</a>	125 000	25	31	80%	0%	0%	80%	25 000	21 186
5	6318	Заправ колонка 367М5Д с нап. уст. 236Д	1	11.04.2000	<a href="https://www.teh-avto.ru/kupit-maslosmennoe-oborudovanie/maslorazdatochnye-kolonki-kolonka-367m5d-dlya-razdachi-masla-s-nasosnoj-stanciej-s236d-napolnogo-tipa-i-distancionnym-upravleniem/">https://www.teh-avto.ru/kupit-maslosmennoe-oborudovanie/maslorazdatochnye-kolonki-kolonka-367m5d-dlya-razdachi-masla-s-nasosnoj-stanciej-s236d-napolnogo-tipa-i-distancionnym-upravleniem/</a>	185 000	3	18	80%	0%	0%	80%	37 000	31 356
6	7610	ИВРУ-2 (3)	1	25.10.2006	<a href="http://energo-zavod.ru/catalog/vvodno-raspredelitelnye-ustrojstva-ivru.html">http://energo-zavod.ru/catalog/vvodno-raspredelitelnye-ustrojstva-ivru.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
7	7641	ИВРУ-2 (3)	1	04.12.2006	<a href="http://energo-zavod.ru/catalog/vvodno-raspredelitelnye-ustrojstva-ivru.html">http://energo-zavod.ru/catalog/vvodno-raspredelitelnye-ustrojstva-ivru.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
8	5-128	Кабинет (кадры.секретарь.т. б) б/у	1	01.08.2011	<a href="https://mblmebel.com/bu/kabinety/mbl0100108">https://mblmebel.com/bu/kabinety/mbl0100108</a>	44 999	7	7	80%	0%	0%	80%	9 000	7 627
9	2390	Кабинет ПТО б/у	1	01.08.2011	<a href="http://www.comis.ru/component/page,shop.product_details/flypage,shop.flypage/product_id,10469/category_id,22/manufacture_id,0/option,com_virtuemart/Itemid,42/">http://www.comis.ru/component/page,shop.product_details/flypage,shop.flypage/product_id,10469/category_id,22/manufacture_id,0/option,com_virtuemart/Itemid,42/</a>	129 700	7	7	80%	0%	0%	80%	25 940	21 983
10	7197	Компрессорная установка К-3	1	06.03.2002	<a href="https://market.yandex.ru/product/1805185433?show-uid=296000102872369329816001&amp;nid=54572&amp;context=search">https://market.yandex.ru/product/1805185433?show-uid=296000102872369329816001&amp;nid=54572&amp;context=search</a>	202 000	9	16	80%	0%	0%	80%	40 400	34 237
11	7215	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	1	15.07.2002	<a href="http://www.westclimat.ru/id/general-climate-gdur-22r-kanalnyy-fankoyl-vysokonapornyy-dvuhtrubnyy-korpusnoy-11927.html?from=yml">http://www.westclimat.ru/id/general-climate-gdur-22r-kanalnyy-fankoyl-vysokonapornyy-dvuhtrubnyy-korpusnoy-11927.html?from=yml</a>	80 600	11	16	80%	0%	0%	80%	16 120	13 661
12	7214	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	1	15.07.2002	<a href="http://www.westclimat.ru/id/general-climate-gdur-22r-kanalnyy-fankoyl-vysokonapornyy-dvuhtrubnyy-korpusnoy-11927.html?from=yml">http://www.westclimat.ru/id/general-climate-gdur-22r-kanalnyy-fankoyl-vysokonapornyy-dvuhtrubnyy-korpusnoy-11927.html?from=yml</a>	80 600	11	16	80%	0%	0%	80%	16 120	13 661
13	7133	Кондиционер ASH 07R	1	30.09.2000	<a href="https://www.dsk24.ru/goods/1047606/">https://www.dsk24.ru/goods/1047606/</a>	20 350	11	18	80%	0%	0%	80%	4 070	3 449
14	7131	Кондиционер ASH 12R	1	30.09.2000	<a href="https://teploprok.com/kondicionery/fujitsu/260-fujitsu-general-ash12r.html?format=html">https://teploprok.com/kondicionery/fujitsu/260-fujitsu-general-ash12r.html?format=html</a>	37 527	11	18	80%	0%	0%	80%	7 505	6 360
15	7132	Кондиционер ASH 12R	1	30.09.2000	<a href="https://teploprok.com/kondicionery/fujitsu/260-fujitsu-general-ash12r.html?format=html">https://teploprok.com/kondicionery/fujitsu/260-fujitsu-general-ash12r.html?format=html</a>	37 527	11	18	80%	0%	0%	80%	7 505	6 360
16	7130	Кондиционер ASH-9R	1	30.09.2000	<a href="https://cityclimat.ru/shop/byt/nastennye-konditsionery/general/ash9r/">https://cityclimat.ru/shop/byt/nastennye-konditsionery/general/ash9r/</a>	22 570	11	18	80%	0%	0%	80%	4 514	3 825
17	7622	Кондиционер ASH-17R	1	20.07.2001	<a href="https://market.yandex.ru/product/12658787?show-uid=253391421226113539816011&amp;nid=54976&amp;glfilter=7893318%3A152822&amp;context=search">https://market.yandex.ru/product/12658787?show-uid=253391421226113539816011&amp;nid=54976&amp;glfilter=7893318%3A152822&amp;context=search</a>	67 700	11	17	80%	0%	0%	80%	13 540	11 475

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Наименование	Кол-во, шт.	Дата выпуска (приобретения)	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	НСС, лет	ХСС, лет	ФИ, %	ФУ, %	ЭУ, %	НИ, %	Стоимость в рамках ЗП, руб. с НДС	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС	
18	7623	Кондиционер ASH-9R	1	30.07.2001	<a href="https://cityclimat.ru/shop/byt/nastennyye-konditsionery/general/ash9r/">https://cityclimat.ru/shop/byt/nastennyye-konditsionery/general/ash9r/</a>	22 570	11	17	80%	0%	0%	80%	4 514	3 825	
19	2321	Кондиционер GENERAL CLIMATE S18HRIN1	1	15.12.2010	<a href="http://coldbreez.ru/konditsioner-general-climate-nastenny-split-sistema-serii-standart-gc-s182hrin1-gu-s18hm1">http://coldbreez.ru/konditsioner-general-climate-nastenny-split-sistema-serii-standart-gc-s182hrin1-gu-s18hm1</a>	26 040	11	7	64%	0%	0%	64%	9 469	8 025	
20	6281	Кондиционеры 5 шт. Москва	1	01.08.1999	<a href="https://www.daikin-com.ru/catalog/31473/">https://www.daikin-com.ru/catalog/31473/</a>	178 900	11	19	80%	0%	0%	80%	35 780	30 322	
21	4299	Кран башенный МБ-1645 гп 10 тн	1	01.10.1988	<a href="http://www.stroyportal.ru/catalog/section-bashennyye-kranyy-2983/kran-bashenny-portalnyy-skladochnyy-mv-1645-r-gpe-685791510/">http://www.stroyportal.ru/catalog/section-bashennyye-kranyy-2983/kran-bashenny-portalnyy-skladochnyy-mv-1645-r-gpe-685791510/</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся	
22	5392	Кран козловой КК-30-42В гп 30т	1	01.07.1991	<a href="https://tech4stroy.ru/companies/price_item/67993">https://tech4stroy.ru/companies/price_item/67993</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся	
23	4509	Кран мостовой электр. г/п 12.5т	1	01.08.1989	<a href="https://moskva.tiu.ru/p277412831-kran-mostovoj-dvuhbalochnyj;all.html">https://moskva.tiu.ru/p277412831-kran-mostovoj-dvuhbalochnyj;all.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся	
24	4562	Кран мостовой электр. г/п 20т	1	01.12.1989	<a href="https://moskva.tiu.ru/p306133670-kran-mostovoj-elektricheskij;all.html">https://moskva.tiu.ru/p306133670-kran-mostovoj-elektricheskij;all.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся	
25	4703	Кран мостовой ККС-10 ГП-10Т	1	01.04.1990	<a href="https://moskva.tiu.ru/p278392253-kran-kozlovye-tonn;all.html">https://moskva.tiu.ru/p278392253-kran-kozlovye-tonn;all.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся	
26	5763	Кран-балка опорная г/п 3 тн	1	01.05.1994	<a href="https://moskva.tiu.ru/p189325983-kran-mostovoj-elektricheskij;all.html">https://moskva.tiu.ru/p189325983-kran-mostovoj-elektricheskij;all.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся	
27	3953	Кран-балка опорная г/п 5 тн	1	07.01.1987	<a href="https://moskva.tiu.ru/p189331119-kran-mostovoj-elektricheskij;all.html">https://moskva.tiu.ru/p189331119-kran-mostovoj-elektricheskij;all.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся	
28	3386	КТП 160/10	1	01.03.1987	<a href="https://moskva.tiu.ru/p294021290-ctp-1601004-tmg;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9A%D0%A2%D0%9F-94+160%2F10%2F0%2C4+%D1%81+%D0%A2%D0%9C%D0%93+160%2F6-10%2F0%2C4%D0%94%2F%D0%A3%D0%BD-11+%D0%BA%2F%D0%BA%3Btag">https://moskva.tiu.ru/p294021290-ctp-1601004-tmg;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9A%D0%A2%D0%9F-94+160%2F10%2F0%2C4+%D1%81+%D0%A2%D0%9C%D0%93+160%2F6-10%2F0%2C4%D0%94%2F%D0%A3%D0%BD-11+%D0%BA%2F%D0%BA%3Btag</a>	-	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
29	3392	КТП 100/10	1	01.06.1987	<a href="https://moskva.tiu.ru/p294018260-ctp-1001004-tmg;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9A%D0%A2%D0%9F-94+100%2F10%2F0%2C4+%D1%81+%D0%A2%D0%9C%D0%93+100%2F6-">https://moskva.tiu.ru/p294018260-ctp-1001004-tmg;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9A%D0%A2%D0%9F-94+100%2F10%2F0%2C4+%D1%81+%D0%A2%D0%9C%D0%93+100%2F6-</a>	-	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся

№ п/п	Инв. №	Наименование	Кол-во, шт.	Дата выпуска (приобретения)	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	НСС, лет	ХСС, лет	ФИ, %	ФУ, %	ЭУ, %	НИ, %	Стоимость в рамках ЗП, руб. с НДС	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС
					10%2F0%2C4%D0%94%2F%D0%A3%D0%BD-11+%D0%BA%2F%D0%BA%3Btag									
30	6317	Маслоколонка 367М5Д с нап уст 236Д	1	11.04.2000	<a href="http://www.ural-k-s.ru/p/367_m5_d_kolonka_maslorazdatochnaya_s_distantsionn.html">http://www.ural-k-s.ru/p/367_m5_d_kolonka_maslorazdatochnaya_s_distantsionn.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
31	646	Миксер МХР 1600Е + 2 насадки	1	03.06.2005	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/instrument/dreli/miksery/kalibr/erm-1600-2e-00000066070/">http://www.vseinstrumenti.ru/instrument/dreli/miksery/kalibr/erm-1600-2e-00000066070/</a>	4 390	9	13	80%	0%	0%	80%	878	744
32	7899	Нагреватель воздуха промышл. "ТЕПЛОРОД НП-60А" (57квт)	1	28.01.2010	<a href="http://www.aerostandart.ru/promyshlennyj-nagrevatel-vozduha-teplorod-np-60a/">http://www.aerostandart.ru/promyshlennyj-nagrevatel-vozduha-teplorod-np-60a/</a>	126 732	9	8	80%	0%	0%	80%	25 346	21 480
33	5738	Насос НП-150	1	30.09.1998	<a href="https://www.eosn.ru/oborud/instrument/opressovshchiki/elektricheskie/np-150">https://www.eosn.ru/oborud/instrument/opressovshchiki/elektricheskie/np-150</a>	243 000	9	20	80%	0%	0%	80%	48 600	41 186
34	6130	Насосный агрегат Х50/32/125-КС	1	30.04.1998	<a href="http://vmz-nasos.ru/nasos/himiya-pr.html">http://vmz-nasos.ru/nasos/himiya-pr.html</a>	21 714	9	20	80%	0%	0%	80%	4 343	3 681
35	575	Оборуд тревожн сигнал проходн базы тв	1	31.10.2001	<a href="http://www.ckskat.ru/service/trevozhnaya_signalizaciya.html">http://www.ckskat.ru/service/trevozhnaya_signalizaciya.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
36	9585	Очистная установка "КАСКАД ПРОФИ" с системой обогрева с емкостью	1	26.04.2011	<a href="http://www.stroimoika.ru/index.php/2011-02-25-11-16-56.html">http://www.stroimoika.ru/index.php/2011-02-25-11-16-56.html</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
37	2573	Очистная установка "МОЙДОДЫР-К-4" б/у	1	29.10.2012	<a href="http://www.stroyportal.ru/catalog/section-trubnyy-prokat-168/punkt-moyki-koles-moydodyrk4-7263778/">http://www.stroyportal.ru/catalog/section-trubnyy-prokat-168/punkt-moyki-koles-moydodyrk4-7263778/</a>	279 000	12	5	42%	0%	0%	42%	162 750	137 924
38	652	Растворосмеситель 2М7 в к-те	1	04.10.2005	<a href="https://moskva.tiu.ru/p5733857-rastvoromeshalka-zitrek-300;all.html">https://moskva.tiu.ru/p5733857-rastvoromeshalka-zitrek-300;all.html</a>	63 339	12	13	80%	0%	0%	80%	12 668	10 736
39	7915	Сварочный агрегат АДД-4004 МВ двигатель Д-144	1	10.06.2010	<a href="http://www.ligasvarki.ru/shop/model.php?id=1372">http://www.ligasvarki.ru/shop/model.php?id=1372</a>	246 200	9	8	80%	0%	0%	80%	49 240	41 729
40	5621	Сварочный агрегат ВДМ-1201	1	01.11.1995	<a href="http://www.welding-russia.ru/catalog.html?itemid=17118">http://www.welding-russia.ru/catalog.html?itemid=17118</a>	129 255	9	23	80%	0%	0%	80%	25 851	21 908
41	7025	Сварочный выпрямитель ВДМ-1201	1	01.12.1998	<a href="http://www.welding-russia.ru/catalog.html?itemid=17118">http://www.welding-russia.ru/catalog.html?itemid=17118</a>	129 255	9	23	80%	0%	0%	80%	25 851	21 908
42	7061	Система теленаблюдения	1	07.05.1999		-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
43	2416	Снегоборщик "PARTNER" PSB240	1	02.02.2012	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/sadovaya-tehnika/snegouborochnaya/benzinovyе-snegouborschiki/partner/sb240/">http://www.vseinstrumenti.ru/sadovaya-tehnika/snegouborochnaya/benzinovyе-snegouborschiki/partner/sb240/</a>	44 000	8	6	75%	0%	0%	75%	11 000	9 322
44	4017	Станок вертикально-сверлильн. 2Н-125	1	01.05.1987	<a href="https://moskva.tiu.ru/p340034079-stanok-vertikalno-sverlilnyj;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%81%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BB%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%">https://moskva.tiu.ru/p340034079-stanok-vertikalno-sverlilnyj;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%81%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BB%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%</a>	155 000	12	31	80%	0%	0%	80%	31 000	26 271

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Наименование	Кол-во, шт.	Дата выпуска (приобретения)	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	НСС, лет	ХСС, лет	ФИ, %	ФУ, %	ЭУ, %	НИ, %	Стоимость в рамках ЗП, руб. с НДС	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС	
					8В%D0%B5+%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B8%3B%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BA+%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%81%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BB%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+2%D0%9D125%3Btag										
45	9362	Станок д/гибки арматуры СГА-1	1	11.06.2008	<a href="https://stanew.ru/products/sga1-standok-dlya-gibki-armatury-sga-1">https://stanew.ru/products/sga1-standok-dlya-gibki-armatury-sga-1</a>	90 000	12	10	80%	0%	0%	80%	18 000	15 254	
46	5920	Станок КДС-4М	1	01.12.1995	<a href="http://roomp.ru/18564053-Stanok-kds-4M.html">http://roomp.ru/18564053-Stanok-kds-4M.html</a>	50 000	12	22	80%	0%	0%	80%	10 000	8 475	
47	9570	Станок комбинированный КЛ-96М-02 (СР-3) широкоуниверсальный	1	15.04.2011	<a href="http://bizorg.su/kombinirovannye-derevoobratyvayushtie-stanki-r/p3260256-kombinirovannyi-standok-k196m02">http://bizorg.su/kombinirovannye-derevoobratyvayushtie-stanki-r/p3260256-kombinirovannyi-standok-k196m02</a>	72 500	12	7	58%	0%	0%	58%	30 208	25 600	
48	5886	Станок наждачный 3К634	1	01.05.1995	<a href="http://www.stankopostavka.ru/catalog/group_676/group_710/item_2112/">http://www.stankopostavka.ru/catalog/group_676/group_710/item_2112/</a>	75 000	12	23	80%	0%	0%	80%	15 000	12 712	
49	5919	Станок ФСШ 1А	1	01.12.1995	<a href="https://moskva.tiu.ru/p254827725-standok-frezernyj-fssh;all.html">https://moskva.tiu.ru/p254827725-standok-frezernyj-fssh;all.html</a>	180 000	12	22	80%	0%	0%	80%	36 000	30 508	
50	4975	Стенд Ш-513 выпрямитель	1	01.10.1990	<a href="http://100.ru/eprice?company_id=5422&amp;page=5&amp;tree_id=1">http://100.ru/eprice?company_id=5422&amp;page=5&amp;tree_id=1</a>	79 886	12	28	80%	0%	0%	80%	15 977	13 540	
51	7727	Счетчик г/в ZENNER WPH-N-W Ду-80	1	23.07.2007	<a href="https://moskva.tiu.ru/p318196708-teploschetchnik-elf-rashodomerami;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B8%D0%BA%D0%B8%3B%D0%A2%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B8%D0%BA+%22%D0%AD%D0%9B%D0%AC%D0%A4%22+%D1%81+%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B8+%22+Zenner+%D0%94%D1%8380%3Btag">https://moskva.tiu.ru/p318196708-teploschetchnik-elf-rashodomerami;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B8%D0%BA%D0%B8%3B%D0%A2%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B8%D0%BA+%22%D0%AD%D0%9B%D0%AC%D0%A4%22+%D1%81+%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B8+%22+Zenner+%D0%94%D1%8380%3Btag</a>	34 738	9	11	80%	0%	0%	80%	6 948	5 888	
52	7329	Счетчик ЕА-10R-L-B-3	1	01.06.2004	<a href="http://elektro380.ru/catalog/k31393/k12096/35809">http://elektro380.ru/catalog/k31393/k12096/35809</a>	34 011,3	9	14	80%	0%	0%	80%	6 802	5 764	
53	7901	Тепловая пушка ВV 170 47 kW	1	01.02.2010	<a href="http://azbukainstrumenta.ru/dizelnaya-teplovaya-pushka-47-kvt-master-bv-170e">http://azbukainstrumenta.ru/dizelnaya-teplovaya-pushka-47-kvt-master-bv-170e</a>	76 611	12	8	67%	0%	0%	67%	25 537	21 642	
54	4669	Трансформатор ТМ-630/35 т	1	01.05.1985	<a href="https://moskva.tiu.ru/p4510896-transformator-630;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B+%D1%81%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%3B%D0%A2%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B8%D0%BA+%22%D0%AD%D0%9B%D0%AC%D0%A4%22+%D1%81+%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B8+%22+Zenner+%D0%94%D1%8380%3Btag">https://moskva.tiu.ru/p4510896-transformator-630;all.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B+%D1%81%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%3B%D0%A2%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B8%D0%BA+%22%D0%AD%D0%9B%D0%AC%D0%A4%22+%D1%81+%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%B8+%22+Zenner+%D0%94%D1%8380%3Btag</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся	

№ п/п	Инв. №	Наименование	Кол-во, шт.	Дата выпуска (приобретения)	Источник	Цена предложения, руб. с НДС	НСС, лет	ХСС, лет	ФИ, %	ФУ, %	ЭУ, %	НИ, %	Стоимость в рамках ЗП, руб. с НДС	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС
					80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80+%D0%A2%D0%9C+630%3Btag									
55	6283	ТРК "НАРА-24М1С" с пду, топливоразд	1	09.09.1999	<a href="https://www.azsk74.ru/toplivorazdatochnye-kolonki/nara2013-05-20-08-50-25/nara-27-detail.html">https://www.azsk74.ru/toplivorazdatochnye-kolonki/nara2013-05-20-08-50-25/nara-27-detail.html</a>	93 000	5	19	80%	0%	0%	80%	18 600	15 763
56	7886	Узел учета канализационных стоков тверь	1	31.10.2009		-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
57	7011	Усилитель мощности УМ 400-002 400В	1	01.12.1998	<a href="http://www.radioprof.net/production.phtml?cat=3&amp;id=18">http://www.radioprof.net/production.phtml?cat=3&amp;id=18</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
58	6194	Установка д/запуска двигателя Е-312	1	31.10.1998	<a href="http://www.garo.cc/katalog/puskozaryadnye-ustrojstva-dlja-avtomobilej/ustanovka-puska-dvigatlej-380-v">http://www.garo.cc/katalog/puskozaryadnye-ustrojstva-dlja-avtomobilej/ustanovka-puska-dvigatlej-380-v</a>	45 800	8	20	80%	0%	0%	80%	9 160	7 763
59	5930	Установка Э-312 д/зар аккумуля	1	01.04.1996	<a href="http://grantek-avto.ru/katalog/zaryadnoe_ustraystvo/e411m220.php">http://grantek-avto.ru/katalog/zaryadnoe_ustraystvo/e411m220.php</a>	84 370	8	22	80%	0%	0%	80%	16 874	14 300
60	4842	Шкаф сушильный СНО-5.5/502	1	01.02.1991	<a href="http://www.laborkomplekt.ru/?page=7&amp;sid=5&amp;sr_id=60&amp;iid=8775">http://www.laborkomplekt.ru/?page=7&amp;sid=5&amp;sr_id=60&amp;iid=8775</a>	54 100	9	27	80%	0%	0%	80%	10 820	9 169
61	7660	Щит ШРС-400 (5*250)	1	31.01.2007	<a href="http://www.etm.ru/cat/nn/9135660/">http://www.etm.ru/cat/nn/9135660/</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
62	3958	Эл.телефер	1	01.12.1986	<a href="http://www.220-volt.ru/catalog-290917/">http://www.220-volt.ru/catalog-290917/</a>	-	-	-	-	-	-	-	не применялся	не применялся
63	5671	Электропечь СНО-5.5.5/5 до 500 ГРС	1	01.05.1997	<a href="https://www.b2b-center.ru/market/postavka-elektropechi-sno-6-12-5-12-5-i2-s-vydvizhnym-stolikom/tender-1001370/">https://www.b2b-center.ru/market/postavka-elektropechi-sno-6-12-5-12-5-i2-s-vydvizhnym-stolikom/tender-1001370/</a>	1 500 000	11	21	80%	0%	0%	80%	300 000	254 237
		<b>Итого:</b>											<b>1 236 767</b>	<b>1 048 108</b>

Источник: расчет оценщика

## **17. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов методом прямой капитализации**

### **17.1. Общие положения**

Метод капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{кап}} = \frac{I_{\text{чод}}}{R}, \text{ где:}$$

- C<sub>кап</sub>** – текущая стоимость объекта оценки,  
**I<sub>чод</sub>** – чистый операционный доход от объекта оценки,  
**R** – коэффициент капитализации.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации включает в себя следующие этапы:

Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов (ПВД).

Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.

Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

определение потенциального валового дохода;

- определение действительного валового дохода;
- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.
- расчет ставки капитализации применительно к данному доходу (R).
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

В рамках данного Отчета для базы расчета арендной ставки были выбраны нежилые помещения производственно-складского назначения.

### **17.2. Определение величины потенциального валового дохода**

Доходы, приносимые объектом оценки, складываются, прежде всего, из доходов (принято в рамках данного отчета), получаемых от сдачи имеющихся площадей в аренду.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{АП},$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м;

АП – ставка арендной платы за 1 кв.м в год.

#### **Определение текущих ставок аренды**

При определении средней текущей стоимости ставок арендной платы Оценщик использовал метод сравнительного анализа. Сравнительный подход к оценке предполагает определение рыночной стоимости на основании данных открытого рынка недвижимости.

Поскольку информация о ценах сделок с подобными объектами недвижимости отсутствует, были использованы данные о ценах предложений, имеющиеся на рынке.

Для оценки текущей величины арендной платы использованы данные по аренде объектов, максимально сопоставимые с объектом оценки. Дополнительно при анализе учитывались такие критерии как: рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

В результате анализа рынка по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Копии интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Данные об объектах аналогах приведены в таблице ниже.

Таблица 29. Объекты-аналоги производственно-складского назначения

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/164819452/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/164819452/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/158928451/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/158928451/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/158418929/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/158418929/</a>
Тип объекта	производственно-складской	производственно-складской	производственно-складской
Местоположение	Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина, 1	Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина	Тверская область, Тверь, р-н Московский, Коняевская ул., 11
Площадь, кв. м	1 000	3 500	500
Цена аренды, руб./кв.м /год с НДС	1 680	2 124	2 124
Площадь административных помещений, кв. м	0		
Площадь производственно-складских помещений (в том числе вспомогательные) помещений, кв. м	1 000	3 500	500
Условия договора аренды	НДС, эксплуатационные расходы включены в ставку	НДС, эксплуатационные расходы включены в ставку	НДС, эксплуатационные расходы включены в ставку
Вид права	аренда	аренда	аренда
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие грузоподъемного оборудования	отсутствует	имеется	имеется

Источник: указан в соответствующей строке

Единицей измерения является стоимость 1 кв.м. общей площади объекта.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/164819452/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/164819452/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/158928451/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/158928451/</a>	<a href="https://tver.cian.ru/rent/commercial/158418929/">https://tver.cian.ru/rent/commercial/158418929/</a>
Наименование	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Местоположение	Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1	Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина, 1	Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина	Тверская область, Тверь, р-н Московский, Коняевская ул., 11
Общая площадь, кв. м	13 235,97	1 000,0	3 500,0	500,0
Цена аренды, руб./кв.м /год с учетом НДС	-	1 680	2 124	2 124
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Корректировка	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 403	1 774	1 774
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 403	1 774	1 774
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%

Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 403	1 774	1 774
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 403	1 774	1 774
Дата предложения	Июнь 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 403	1 774	1 774
<i>Местоположение</i>				
Адрес	Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1	Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина, 1	Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина	Тверская область, Тверь, р-н Московский, Коняевская ул., 11
Местоположение объекта в пределах города	район крупных магистралей города	район крупных магистралей города	район крупных магистралей города	район крупных магистралей города
Код типовой зоны в пределах города	VI	VI	VI	VI
<i>Корректировка</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 403	1 774	1 774
Общая площадь, кв. м	13 235,97	1 000,0	3 500,0	500,0
<i>Корректировка</i>	-	0,91	1,00	0,81
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 277	1 774	1 437
<i>Распределение помещений в соответствии с функциональным назначением</i>				
Площадь административных помещений, кв. м	57,60	0	0	0
Доля административных помещений, %	0,44%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь производственно-складских помещений (в том числе вспомогательные) помещений, кв. м	13 236	1 000	3 500	500
Доля производственно-складских помещений (в том числе вспомогательные) помещений, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<i>Корректировка</i>	-	0,7%	0,7%	0,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м с НДС		1 285	1 785	1 446
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 285	1 785	1 446
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 285	1 785	1 446
Наличие ж/д ветки	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка, %</i>	-	1,14	1,14	1,14
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 465	2 035	1 648
Наличие грузоподъемного оборудования	имеется	отсутствует	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>	-	1,14	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	1 665	2 035	1 648
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Взвешенное значение		555	678	549
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год с учетом НДС	<b>1 783</b>			
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год без учета НДС	<b>1 511</b>			

Источник: расчеты оценщика

**Расхождение результатов оценки<sup>11</sup>.** Полученное значение расхождение результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### Условия договора аренды

Ставка аренды на объекты-аналоги включает НДС и эксплуатационные расходы (определяется ставка арендной платы с учетом НДС и эксплуатационных расходов), поэтому введение корректировки не требуется.

#### Корректировка на условия финансирования

Условия финансовых расчетов и время экспозиции сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемых помещений. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

#### Корректировка на условия продажи

Условия аренды сопоставимых объектов (объектов сравнения) являются типичными для данных объектов на местном рынке недвижимости и схожими с условиями, в которых определяется стоимость оцениваемого помещения. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов сравнения не выявлено, поэтому корректировка равна 0%.

#### Корректировка на имущественные права

Все объекты-аналоги передаются на праве владения и пользования. Поскольку правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, внесение корректировки не требуется, т.е. равна 0%.

#### Корректировка на рыночные условия (время продажи / предложения)

В связи с тем, что все предложения о продаже сопоставимых объектов актуальны на дату проведения оценки, корректировка, учитывающая изменение рыночных условий со времени продажи / предложения объектов до даты оценки, в данном случае равна 0%.

#### Корректировка на фактор «цены продажи/предложения» (торг)

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщика информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением приобрести за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая цена реализации объекта обычно оказывается ниже.

Значение корректировки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.8 настоящего Отчета), и составит -16,5 %.

#### Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в районе крупных магистралей города, в связи с чем корректировка для них не вводится.

---

<sup>11</sup> Елисеева И. И., Юзбашев М. М. Общая теория статистики: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002. — ISBN 5-279-01956-9

### Корректировка на общую площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости сдаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади.

«Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.8 настоящего Отчета).

### Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные показатели цен офисных помещений, расположенных на огороженной территории базы и офисных помещений, имеющих выход на улицу, различны. Стоимость офисных помещений, расположенных на территории базы может быть рассчитана на основании удельного показателя стоимости отапливаемых производственно-складских помещений, расположенных на территории базы. В результате интервью с продавцами объектов-аналогов была уточнена информация о соотношении площадей административного и производственно-складского назначения.

Так как, оцениваемый объект, имеет в своем составе помещения административного и производственно-складского назначения различной площади, необходимо ввести корректировку.

При различной доли помещений функционального назначения в здании у объекта оценки и объектов-аналогов, применяется корректировка, рассчитываемая по следующей формуле:

$$k = \frac{d_{o_{\text{админ}}} \times m_1 + d_{o_{\text{произв}}} \times m_2}{d_{i_{\text{админ}}} \times m_1 + d_{i_{\text{произв}}} \times m_2} - 1, \text{ где}$$

$K$  – корректировка на различие в функциональном назначении, %

$d_{o_{\text{админ}}}$  – доля помещений административного назначения в составе объекта оценки,

$d_{o_{\text{произв}}}$  – доля помещений производственно-складского назначения в составе объекта оценки,

$m_1, m_2$  – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости зданий при различии в функциональном назначении,

$d_{i_{\text{админ}}}$  – доля помещений административного назначения в составе объекта-аналога,

$d_{i_{\text{произв}}}$  – доля помещений производственно-складского назначения в составе объекта-аналога.

Значение корректировки на функциональное назначение для административной части принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.8 настоящего Отчета).

### Корректировка на состояние и уровень внутренней отделки

У объектов-аналогов удовлетворительное состояние внутренней отделки, также как у оцениваемых объектов, поэтому для них введение корректировки по данному фактору не требуется.

### Корректировка на инженерное обеспечение

У объекта-аналогов, как и у оцениваемого объекта, присутствуют отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, поэтому корректировка не вводилась.

### Корректировка на наличие / отсутствие ж/д ветки

У объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует. Значение корректировки на наличие ж/д ветки принято согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

сравнительного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.8 настоящего Отчета), и составит 1,14.

*Корректировка на наличие / отсутствие грузоподъемного оборудования*

У объектов-аналогов 2,3, как и у объекта оценки, имеется грузоподъемное оборудование. Корректировка в данном случае не вводится.

У объекта-аналога №1 отсутствует грузоподъемное оборудование. Корректировка в данном случае вводится на по данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 (данные приведены в п. 12.8 настоящего Отчета), и составит 1,14

Расчет величины потенциального валового дохода для оцениваемых объектов представлены в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет потенциального валового дохода

Наименование	Показатель
Площадь, кв. м	13 235,97 <sup>12</sup>
Ставка аренды, руб./кв. м	1 511
<b>ПВД, руб. без НДС</b>	<b>19 996 584</b>

Источник расчет оценщика

### 17.3. Определение величины действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от простоя помещения и неплатежей за аренду.

Возможные потери арендной платы от вакансий и недобора платежей обычно определяются как процент от потенциального валового дохода (коэффициент недозагрузки).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100 % площадей здания. Всегда имеется вероятность того, что часть арендной платы в течение прогнозируемого периода владения имуществом не будет собрана. Не существует стандартов для допусков на наличие вакансий и недобор денежных средств. Обычно потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка.

После определения величины потенциального валового дохода производится его корректировка на величину потерь от недоиспользования объекта и недополучения арендных платежей.

Расчет стоимости оцениваемого здания произведен при следующих допущениях:

- коэффициент сбора ( $K_c$ ) арендной платы по нашим оценкам может составлять  $0,92 \div 1,0$  (при этом значение  $K_{nc} = 0,92$  соответствует случаю, когда арендодателю не удаётся взыскать арендные платежи только за 1-н месяц в течении года). Учитывая условия типовых договоров аренды, в данном случае, для расчета принимаем  $K_c = 1,0$ ;
- недозагрузка определяется как процент от потенциального валового дохода; в период действия фактически заключенных долгосрочных договоров аренды, потери для сданных в аренду зданий / помещений в зданиях равны нулю; потеря от недозагрузки вакантных помещений принимается согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», Автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 и составит: 23,0%.

<sup>12</sup> Арендопригодная площадь

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	20,7%	23,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	20,7%	19,5%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,5%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,9%	27,1%	30,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,3%	18,3%	20,2%

### Рисунок 33. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

## 17.4. Определение величины операционных расходов

При определении величины чистого операционного дохода, из потенциального валового дохода, приносимого недвижимостью, вычитаются операционные расходы. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Значение принято на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017 и составит 14,5%.

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

### Рисунок 34. Величина операционных расходов от потенциального валового дохода

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

### 17.5. Расчет коэффициента капитализации

Метод прямой капитализации не производит отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал, срока владения недвижимостью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Кроме того, практически всегда прямая капитализация оценивает полное право собственности. Согласно имеющимся у оценщика данным заемные средства в объекте не участвуют, поэтому оценщик принимает коэффициент общей капитализации равным коэффициенту капитализации для всего объекта.

В расчетах используется значение на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017, и составит: 13,9%

Границы расширенного интервала значений  
ожидаемой текущей доходности недвижимости на  
ближайшие 5 лет

Таблица 73

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	10,8%	17,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,7%	10,7%	16,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,7%	10,5%	16,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,8%	10,5%	17,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	10,4%	16,7%

Рисунок 35. Ставка капитализации

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2017

### 17.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

На основе полученных величин годовой арендной платы за 1 кв.м., величины коэффициента капитализации и имеющихся сведениях о величине операционных расходов и недозагрузке, производится расчет стоимости в рамках доходного подхода для зданий генерирующих основной доход комплекса.

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации в рамках доходного подхода

Наименование	Показатель
ПВД, руб. без НДС	19 996 584
потери от недозагрузки	23,0%
Действительный доход, руб. без НДС	15 397 370
Операционные расходы, %	14,5%
Чистый операционный доход, руб. без НДС	12 497 865
Ставка капитализации	13,9%
<b>Стоимость в рамках ДП, руб. без НДС</b>	<b>89 912 698</b>

Источник: расчет Оценщика

Целью данной оценки согласно Заданию является определение рыночной стоимости каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки. Для этого из полученной рыночной стоимости единого объекта недвижимости необходимо вычесть рыночную стоимость земельных участков и определить долю каждого объекта в общей стоимости.

Для выделения из общей стоимости объекта рыночной стоимости каждого объекта оценки использовался следующий способ определения весовых долей:

Для величин  $X_1, X_2, \dots, X_n$  весовые доли  $w_i$  определяются следующим образом:

$$w_i = \frac{X_i}{X_1 + X_2 + \dots + X_n},$$

где  $X_1, X_2, \dots, X_n$  суть, соответственно, величины (в рассматриваемом случае это стоимость по данным бухгалтерского учета, предоставленная Заказчиком), а  $w_i$  – их весовые доли.

Таким образом, рыночная стоимость каждого объекта (строений, а также оборудование, являющееся его неотъемлемой частью и необходимое для его функционирования), входящего в состав Объекта оценки, представлена в таблице ниже.

Таблица 33. Итоговая стоимость оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	По данным бухгалтерского учета	Стоимость в рамках ДП, руб. без НДС
			<b>Здания и сооружения</b>		
1	-	69:40:0200007:38	Подстанция трансформаторная (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/2)	323 883,00	1 187 462
2	-	69:40:0200007:36	Склад материальный (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/3)	307 522,00	1 127 478
3	-	69:40:0200007:37	Гараж с РММ (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/4)	348 706,00	1 278 472
4	-	69:40:0200007:32	Производственный корпус (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/5)	271 077,00	993 858
5	911	-	Асфальт покрытие территории и подъезд дороги	326 563,00	1 197 288
6	1125	-	Бетонный завод	123 217,00	451 754
7	411	-	Водопровод наружный промбазы	227 897,00	835 546
8	1110	-	Гараж длинномерных машин	66 962,00	245 505
9	1111	-	Гараж легковых машин	36 385,00	133 399
10	1156	-	Диспетчерская	401 741,00	1 472 916
11	918	-	Железнодорожный путь, в т.ч.:	687 900,00	2 522 069
			Участок железнодорожного пути	295 069,76	1 081 824
			Участок железнодорожного пути	135 910,92	498 294
			Участок железнодорожного пути	256 919,32	941 951
12	2	-	Канализация ливневая	129 284,00	473 998
13	1	-	Канализация самонапорная хоз.	275 371,00	1 009 601
14	1112	-	Компрессорная	191 765,00	703 074
15	1181	-	Мастерская	662 543,00	2 429 102
16	38	-	Ограждение территории базы - забор	48 135,00	176 479
17	13	-	Очистные сооружения	262 112,00	960 989
18	916	-	Очистные сооружения мойки а/маш.	106 500,00	390 464
19	9-003	-	Площадка д/стоянки а/транспорта	122 546,00	449 294
20	1123	-	Производственный корпус - арматурный цех	246 434,00	903 509
21	1114	-	Производственный корпус - цех жби №2	338 530,00	1 241 163
22	37	-	Склад ГСМ с колонками	15 496,00	56 813
23	1113	-	Склад неотапливаемый д/хран материалов	20 601,00	75 530
24	1145	-	Склад холодный №2	233 951,00	857 742
25	1109	-	Тепловозное депо	77 109,00	282 707
26	14-021	-	Теплотрасса (тепловые сети внутренние)	485 165,00	1 778 776
27	415	-	Теплотрасса к проиоз базе	484 905,00	1 777 822
28	1116	-	Цех деревообрабатывающий	156 174,00	572 586
29	1158	-	Цех мойки обогрева инертных материалов	752 168,00	2 757 697
30	1120	-	Цех сварочный	316 047,00	1 158 733
31	1159	-	Цех холодной обработки металла	1 556 630,44	5 707 123
			<b>Движимое имущество</b>		
6	7610	-	ИВРУ-2 (3)	12 500,00	45 829
7	7641	-	ИВРУ-2 (3)	12 500,00	45 829
21	4299	-	Кран башенный МБ-1645 гп 10 тн	450 317,00	1 651 011
22	5392	-	Кран козловой КК-30-42В гп 30т	129 100,00	473 323
23	4509	-	Кран мостовой электр. г/п 12,5т	78 214,00	286 758
24	4562	-	Кран мостовой электр. г/п 20т	97 155,00	356 202
25	4703	-	Кран мостовой ККС-10 ГП-10Т	305 840,00	1 121 311
26	5763	-	Кран-балка опорная г/п 3 тн	5 976,00	21 910
27	3953	-	Кран-балка опорная г/п 5 тн	16 317,00	59 824
28	3386	-	КТП 160/10	2 187,00	8 018
29	3392	-	КТП 100/10	2 433,00	8 920
30	6317	-	Маслоколонка 367М5Д с нап уст 236Д	16 400,00	60 128

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	По данным бухгалтерского учета	Стоимость в рамках ДП, руб. без НДС
35	575	-	Оборуд тревожн сигнал проходн базы тв	10 575,00	38 771
36	9585	-	Очистная установка "КАСКАД ПРОФИ" с системой обогрева с емкостью	177 700,00	651 507
42	7061	-	Система теленаблюдения	75 039,00	275 118
54	4669	-	Трансформатор ТМ-630/35 т	6 391,00	23 432
56	7886	-	Узел учета канализационных стоков тверь	53 899,15	197 612
57	7011	-	Усилитель мощности УМ 400-002 400В	10 412,00	38 174
61	7660	-	Щит ШРС-400 (5*250)	13 491,53	49 464
62	3958	-	Эл.тельфер	6 072,00	22 262

Источник: расчет оценщика

## 18.Согласование результатов оценки

Согласование результатов производится экспертным методом.

Таблица 34. Итоговое согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки различными подходами

№ п/п	Инв. №	Наименование	Стоимость в рамках СП, руб. без НДС	Вес подхода	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС	Вес подхода	Стоимость в рамках ДП, руб. без НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб. без НДС
		<b>Земельные участки</b>							
1	-	Право аренды земельного участка, площадью 63 297,1 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:28	32 000 643	100%	не применялся	0%	не применялся	0%	32 000 643
2	-	Право аренды земельного участка, площадью 2661,3 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:31	1 660 185	100%	не применялся	0%	не применялся	0%	1 660 185
		<b>Итого по земельным участкам:</b>	<b>33 660 828</b>						<b>33 660 828</b>
		<b>Здания и сооружения</b>							
1	-	Подстанция трансформаторная (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/2)	1 080 584	50%	не применялся	0%	1 187 462	50%	1 134 023
2	-	Склад материальный (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/3)	1 025 998	50%	не применялся	0%	1 127 478	50%	1 076 738
3	-	Гараж с РММ (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/4)	1 163 402	50%	не применялся	0%	1 278 472	50%	1 220 937
4	-	Производственный корпус (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/5)	904 405	50%	не применялся	0%	993 858	50%	949 132
5	911	Асфальт покрытие территории и подъезд дороги	1 089 525	50%	не применялся	0%	1 197 288	50%	1 143 407
6	1125	Бетонный завод	411 094	50%	не применялся	0%	451 754	50%	431 424
7	411	Водопровод наружный промбазы	760 342	50%	не применялся	0%	835 546	50%	797 944
8	1110	Гараж длинномерных машин	223 408	50%	не применялся	0%	245 505	50%	234 456
9	1111	Гараж легковых машин	121 393	50%	не применялся	0%	133 399	50%	127 396
10	1156	Диспетчерская	1 340 345	50%	не применялся	0%	1 472 916	50%	1 406 630
11	918	Железнодорожный путь, в т.ч.:	2 295 068	50%	не применялся	0%	2 522 069	50%	2 408 569
		Участок железнодорожного пути	984 453	50%	не применялся	0%	1 081 824	50%	1 033 138
		Участок железнодорожного пути	453 445	50%	не применялся	0%	498 294	50%	475 870
		Участок железнодорожного пути	857 170	50%	не применялся	0%	941 951	50%	899 561
12	2	Канализация ливневая	431 335	50%	не применялся	0%	473 998	50%	452 667
13	1	Канализация самонапорная хоз.	918 731	50%	не применялся	0%	1 009 601	50%	964 166
14	1112	Компрессорная	639 793	50%	не применялся	0%	703 074	50%	671 434
15	1181	Мастерская	2 210 469	50%	не применялся	0%	2 429 102	50%	2 319 786
16	38	Ограждение территории базы - забор	160 595	50%	не применялся	0%	176 479	50%	168 537
17	13	Очистные сооружения	874 495	50%	не применялся	0%	960 989	50%	917 742
18	916	Очистные сооружения мойки а/маш.	355 320	50%	не применялся	0%	390 464	50%	372 892
19	9-003	Площадка д/стоянки а/транспорта	408 855	50%	не применялся	0%	449 294	50%	429 075
20	1123	Производственный корпус - арматурный цех	822 188	50%	не применялся	0%	903 509	50%	862 848
21	1114	Производственный корпус - цех жби №2	1 129 451	50%	не применялся	0%	1 241 163	50%	1 185 307
22	37	Склад ГСМ с колонками	51 700	50%	не применялся	0%	56 813	50%	54 257
23	1113	Склад неотапливаемый д/хран материалов	68 732	50%	не применялся	0%	75 530	50%	72 131
24	1145	Склад холодный №2	780 540	50%	не применялся	0%	857 742	50%	819 141
25	1109	Тепловозное депо	257 262	50%	не применялся	0%	282 707	50%	269 985
26	14-021	Теплотрасса (тепловые сети внутренние)	1 618 675	50%	не применялся	0%	1 778 776	50%	1 698 726
27	415	Теплотрасса к произ базе	1 617 808	50%	не применялся	0%	1 777 822	50%	1 697 815

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Наименование	Стоимость в рамках СП, руб. без НДС	Вес подхода	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС	Вес подхода	Стоимость в рамках ДП, руб. без НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб. без НДС
28	1116	Цех деревообрабатывающий	521 050	50%	не применялся	0%	572 586	50%	546 818
29	1158	Цех мойки обогрева инертных материалов	2 509 488	50%	не применялся	0%	2 757 697	50%	2 633 593
30	1120	Цех сварочный	1 054 440	50%	не применялся	0%	1 158 733	50%	1 106 587
31	1159	Цех холодной обработки металла	5 193 449	50%	не применялся	0%	5 707 123	50%	5 450 286
32	336	Коллектор ливневой канализации	не применялся	0%	4 890 392	100%	не применялся	0%	4 890 392
33	267	Колодец	не применялся	0%	126 517	100%	не применялся	0%	126 517
34	Л34	Компрессорная № 2	не применялся	0%	634 703	100%	не применялся	0%	634 703
35	307	Компрессорная №3	не применялся	0%	116 627	100%	не применялся	0%	116 627
36	257	Навес	не применялся	0%	172 487	100%	не применялся	0%	172 487
37	Л118	Ограждение пункта приема отработанных ГСМ	не применялся	0%	30 276	100%	не применялся	0%	30 276
38	Л15	Ограждение трансформаторной подстанции	не применялся	0%	28 122	100%	не применялся	0%	28 122
39	Л21	Первый этаж Заплеточного цеха	не применялся	0%	1 712 797	100%	не применялся	0%	1 712 797
40	Л35	Приямок для слива и мойки бетоновозов	не применялся	0%	17 076	100%	не применялся	0%	17 076
41	Л7	Проходная 2-х этажная	не применялся	0%	854 675	100%	не применялся	0%	854 675
42	Л5	Скважина артезианская с асфальтовым покрытием	не применялся	0%	2 228 249	100%	не применялся	0%	2 228 249
43	207	Склад металлический	не применялся	0%	29 710	100%	не применялся	0%	29 710
44	208	Склад металлический	не применялся	0%	24 219	100%	не применялся	0%	24 219
45	268	Спорт площадка	не применялся	0%	2 828 415	100%	не применялся	0%	2 828 415
46	Л8	Стояночный бокс № 2 - Гараж на 2 машиноместа	не применялся	0%	554 308	100%	не применялся	0%	554 308
47	Л15	Трансформаторная подстанция 35кВ	не применялся	0%	341 902	100%	не применялся	0%	341 902
48	335	Центральные ворота, автоматические	не применялся	0%	13 604	100%	не применялся	0%	13 604
49	254	Эстакада металлическая осмотровая	не применялся	0%	418 372	100%	не применялся	0%	418 372
50	308	Эстакада для приема ГСМ	не применялся	0%	418 372	100%	не применялся	0%	418 372
		<b>Итого по зданиями сооружениям:</b>							<b>51 473 839</b>
		<b>Движимое имущество</b>							
1	7148	Газосварочный аппарат Лига-41	не применялся	0%	10 879	100%	не применялся	0%	10 879
2	20	Емкость 50 куб.м	не применялся	0%	21 186	100%	не применялся	0%	21 186
3	49	Емкость Б2-ВЦА	не применялся	0%	21 186	100%	не применялся	0%	21 186
4	31	Емкость Б2-ВЦА	не применялся	0%	21 186	100%	не применялся	0%	21 186
5	6318	Заправ колонка 367М5Д с нап.уст. 236Д	не применялся	0%	31 356	100%	не применялся	0%	31 356
6	7610	ИБРУ-2 (3)	41 704	50%	не применялся	0%	45 829	50%	43 767
7	7641	ИБРУ-2 (3)	41 704	50%	не применялся	0%	45 829	50%	43 767
8	5-128	Кабинет (кадры.секретарь.т.б) б/у	не применялся	0%	7 627	100%	не применялся	0%	7 627
9	2390	Кабинет ПТО б/у	не применялся	0%	21 983	100%	не применялся	0%	21 983
10	7197	Компрессорная установка К-3	не применялся	0%	34 237	100%	не применялся	0%	34 237
11	7215	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	не применялся	0%	13 661	100%	не применялся	0%	13 661
12	7214	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	не применялся	0%	13 661	100%	не применялся	0%	13 661
13	7133	Кондиционер ASH 07R	не применялся	0%	3 449	100%	не применялся	0%	3 449
14	7131	Кондиционер ASH 12R	не применялся	0%	6 360	100%	не применялся	0%	6 360
15	7132	Кондиционер ASH 12R	не применялся	0%	6 360	100%	не применялся	0%	6 360
16	7130	Кондиционер ASH-9R	не применялся	0%	3 825	100%	не применялся	0%	3 825
17	7622	Кондиционер ASH-17R	не применялся	0%	11 475	100%	не применялся	0%	11 475
18	7623	Кондиционер ASH-9R	не применялся	0%	3 825	100%	не применялся	0%	3 825
19	2321	Кондиционер GENERAL CLIMATE S18HRIN1	не применялся	0%	8 025	100%	не применялся	0%	8 025
20	6281	Кондиционеры 5 шт. Москва	не применялся	0%	30 322	100%	не применялся	0%	30 322
21	4299	Кран башенный МБ-1645 гп 10 тн	1 502 411	50%	не применялся	0%	1 651 011	50%	1 576 711
22	5392	Кран козловой КК-30-42В гп 30т	430 722	50%	не применялся	0%	473 323	50%	452 022

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Наименование	Стоимость в рамках СП, руб. без НДС	Вес подхода	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС	Вес подхода	Стоимость в рамках ДП, руб. без НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб. без НДС
23	4509	Кран мостовой электр. г/п 12.5т	260 949	50%	не применялся	0%	286 758	50%	273 853
24	4562	Кран мостовой электр. г/п 20т	324 142	50%	не применялся	0%	356 202	50%	340 172
25	4703	Кран мостовой ККС-10 ГП-10Т	1 020 386	50%	не применялся	0%	1 121 311	50%	1 070 849
26	5763	Кран-балка опорная г/п 3 тн	19 938	50%	не применялся	0%	21 910	50%	20 924
27	3953	Кран-балка опорная г/п 5 тн	54 439	50%	не применялся	0%	59 824	50%	57 131
28	3386	КТП 160/10	7 297	50%	не применялся	0%	8 018	50%	7 657
29	3392	КТП 100/10	8 117	50%	не применялся	0%	8 920	50%	8 519
30	6317	Маслоколонка 367М5Д с нап уст 236Д	54 716	50%	не применялся	0%	60 128	50%	57 422
31	646	Миксер МХР 1600Е + 2 насадки	не применялся	0%	744	100%	не применялся	0%	744
32	7899	Нагреватель воздуха промышл. "ТЕПЛОРОД НП-60А" (57квт)	не применялся	0%	21 480	100%	не применялся	0%	21 480
33	5738	Насос НП-150	не применялся	0%	41 186	100%	не применялся	0%	41 186
34	6130	Насосный агрегат Х50/32/125-КС	не применялся	0%	3 681	100%	не применялся	0%	3 681
35	575	Оборуд тревожн сигнал проходн базы тв	35 282	50%	не применялся	0%	38 771	50%	37 027
36	9585	Очистная установка "КАСКАД ПРОФИ" с системой обогрева с емкостью	592 868	50%	не применялся	0%	651 507	50%	622 187
37	2573	Очистная установка "МОЙДОДЫР-К-4" б/у	не применялся	0%	137 924	100%	не применялся	0%	137 924
38	652	Растворосмеситель 2М7 в к-те	не применялся	0%	10 736	100%	не применялся	0%	10 736
39	7915	Сварочный агрегат АДД-4004 МВ двигатель Д-144	не применялся	0%	41 729	100%	не применялся	0%	41 729
40	5621	Сварочный агрегат ВДМ-1201	не применялся	0%	21 908	100%	не применялся	0%	21 908
41	7025	Сварочный выпрямитель ВДМ-1201	не применялся	0%	21 908	100%	не применялся	0%	21 908
42	7061	Система теленаблюдения	250 356	50%	не применялся	0%	275 118	50%	262 737
43	2416	Снегоуборщик "PARTNER" PSB240	не применялся	0%	9 322	100%	не применялся	0%	9 322
44	4017	Станок вертикально-сверлильн. 2Н-125	не применялся	0%	26 271	100%	не применялся	0%	26 271
45	9362	Станок д/гибки арматуры СГА-1	не применялся	0%	15 254	100%	не применялся	0%	15 254
46	5920	Станок КДС-4М	не применялся	0%	8 475	100%	не применялся	0%	8 475
47	9570	Станок комбинированный КЛ-96М-02 (СР-3) широкоуниверсальный	не применялся	0%	25 600	100%	не применялся	0%	25 600
48	5886	Станок наждачный ЗК634	не применялся	0%	12 712	100%	не применялся	0%	12 712
49	5919	Станок ФСШ 1А	не применялся	0%	30 508	100%	не применялся	0%	30 508
50	4975	Стенд Ш-513 выпрямитель	не применялся	0%	13 540	100%	не применялся	0%	13 540
51	7727	Счетчик г/в ZENNER WPH-N-W Ду-80	не применялся	0%	5 888	100%	не применялся	0%	5 888
52	7329	Счетчик ЕА-10R-L-B-3	не применялся	0%	5 764	100%	не применялся	0%	5 764
53	7901	Тепловая пушка BV 170 47 kW	не применялся	0%	21 642	100%	не применялся	0%	21 642
54	4669	Трансформатор ТМ-630/35 т	21 323	50%	не применялся	0%	23 432	50%	22 377
55	6283	ГРК "НАРА-24М1С" с пду, топливоразд	не применялся	0%	15 763	100%	не применялся	0%	15 763
56	7886	Узел учета канализационных стоков тверь	179 826	50%	не применялся	0%	197 612	50%	188 719
57	7011	Усилитель мощности УМ 400-002 400В	34 738	50%	не применялся	0%	38 174	50%	36 456
58	6194	Установка д/запуска двигателя Е-312	не применялся	0%	7 763	100%	не применялся	0%	7 763
59	5930	Установка Э-312 д/зар аккумулял	не применялся	0%	14 300	100%	не применялся	0%	14 300
60	4842	Шкаф сушильный СНО-5.5/502	не применялся	0%	9 169	100%	не применялся	0%	9 169
61	7660	Щит ШРС-400 (5*250)	45 012	50%	не применялся	0%	49 464	50%	47 238
62	3958	Эл.тельфер	20 258	50%	не применялся	0%	22 262	50%	21 260
63	5671	Электропечь СНО-5.5.5/5 до 500 ГРС	не применялся	0%	254 237	100%	не применялся	0%	254 237
		<b>Итого по движимому имуществу:</b>							<b>6 238 903</b>
		<b>ИТОГО:</b>	<b>86 027 466</b>				<b>89 912 698</b>		<b>91 373 570</b>

Источник: расчеты оценщика

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

**Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:**

**91 373 570**

**(Девяносто один миллион триста семьдесят три тысячи пятьсот семьдесят) рублей.**

В соответствии с Заданием на оценку требуется определить рыночную стоимость в виде итогового значения, без указания диапазона, в связи, с чем диапазон рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не определялся.

## 19. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

**91 373 570**

(Девяносто один миллион триста семьдесят три тысячи пятьсот семьдесят) рублей, в том числе:

Таблица 35. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
			<b>Земельные участки</b>	
1	-	69:40:0200007:28	Право аренды земельного участка, площадью 63 297,1 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:28	32 000 643
2	-	69:40:0200007:31	Право аренды земельного участка, площадью 2661,3 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0200007:31	1 660 185
			<b>Итого по земельным участкам:</b>	<b>33 660 828</b>
			<b>Здания и сооружения</b>	
1	-	69:40:0200007:38	Подстанция трансформаторная (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/2)	1 134 023
2	-	69:40:0200007:36	Склад материальный (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/3)	1 076 738
3	-	69:40:0200007:37	Гараж с РММ (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/4)	1 220 937
4	-	69:40:0200007:32	Производственный корпус (кадастровый (или условный) номер 69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/5)	949 132
5	911	-	Асфальт покрытие территории и подъезд дороги	1 143 407
6	1125	-	Бетонный завод	431 424
7	411	-	Водопровод наружный промбазы	797 944
8	1110	-	Гараж длинномерных машин	234 456
9	1111	-	Гараж легковых машин	127 396
10	1156	-	Диспетчерская	1 406 630
11	918	-	Железнодорожный путь, в т.ч.:	2 408 569
			Участок железнодорожного пути	1 033 138
			Участок железнодорожного пути	475 870
			Участок железнодорожного пути	899 561
12	2	-	Канализация ливневая	452 667
13	1	-	Канализация самонапорная хоз.	964 166
14	1112	-	Компрессорная	671 434
15	1181	-	Мастерская	2 319 786
16	38	-	Ограждение территории базы - забор	168 537
17	13	-	Очистные сооружения	917 742
18	916	-	Очистные сооружения мойки а/маш.	372 892
19	9-003	-	Площадка д/стоянки а/транспорта	429 075
20	1123	-	Производственный корпус - арматурный цех	862 848
21	1114	-	Производственный корпус - цех жби №2	1 185 307
22	37	-	Склад ГСМ с колонками	54 257
23	1113	-	Склад неотопливаемый д/хран материалов	72 131
24	1145	-	Склад холодный №2	819 141
25	1109	-	Тепловозное депо	269 985
26	14-021	-	Теплотрасса (тепловые сети внутренние)	1 698 726
27	415	-	Теплотрасса к произ базе	1 697 815
28	1116	-	Цех деревообрабатывающий	546 818
29	1158	-	Цех мойки обогрева инертных материалов	2 633 593
30	1120	-	Цех сварочный	1 106 587
31	1159	-	Цех холодной обработки металла	5 450 286
32	336	-	Коллектор ливневой канализации	4 890 392
33	267	-	Колодец	126 517
34	Л34	-	Компрессорная № 2	634 703
35	307	-	Компрессорная №3	116 627
36	257	-	Навес	172 487
37	Л18	-	Ограждение пункта приема отработанных ГСМ	30 276
38	Л15	-	Ограждение трансформаторной подстанции	28 122
39	Л21	-	Первый этаж Заплеточного цеха	1 712 797
40	Л35	-	Приямок для слива и мойки бетоновозов	17 076

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
41	Л17	-	Проходная 2-х этажная	854 675
42	Л15	-	Скважина артезианская с асфальтовым покрытием	2 228 249
43	207	-	Склад металлический	29 710
44	208	-	Склад металлический	24 219
45	268	-	Спорт площадка	2 828 415
46	Л18	-	Стояночный бокс № 2 - Гараж на 2 машиноместа	554 308
47	Л115	-	Трансформаторная подстанция 35кВ	341 902
48	335	-	Центральные ворота, автоматические	13 604
49	254	-	Эстакада металлическая осмотровая	418 372
50	308	-	Эстакада для приема ГСМ	418 372
			<b>Итого по зданиями сооружениям:</b>	<b>51 473 839</b>
			<b>Движимое имущество</b>	
1	7148	-	Газосварочный аппарат Лига-41	10 879
2	20	-	Емкость 50 куб.м	21 186
3	49	-	Емкость Б2-ВЦА	21 186
4	31	-	Емкость Б2-ВЦА	21 186
5	6318	-	Заправ колонка 367М5Д с нап.уст. 236Д	31 356
6	7610	-	ИВРУ-2 (3)	43 767
7	7641	-	ИВРУ-2 (3)	43 767
8	5-128	-	Кабинет (кадры.секретарь.т.б) б/у	7 627
9	2390	-	Кабинет ПТО б/у	21 983
10	7197	-	Компрессорная установка К-3	34 237
11	7215	-	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	13 661
12	7214	-	Кондиционер ALH-22R (Тверь, столовая)	13 661
13	7133	-	Кондиционер ASH 07R	3 449
14	7131	-	Кондиционер ASH 12R	6 360
15	7132	-	Кондиционер ASH 12R	6 360
16	7130	-	Кондиционер ASH-9R	3 825
17	7622	-	Кондиционер ASH-17R	11 475
18	7623	-	Кондиционер ASH-9R	3 825
19	2321	-	Кондиционер GENERAL CLIMATE S18HRIN1	8 025
20	6281	-	Кондиционеры 5 шт. Москва	30 322
21	4299	-	Кран башенный МБ-1645 гп 10 тн	1 576 711
22	5392	-	Кран козловой КК-30-42В гп 30т	452 022
23	4509	-	Кран мостовой электр. г/п 12.5т	273 853
24	4562	-	Кран мостовой электр. г/п 20т	340 172
25	4703	-	Кран мостовой ККС-10 ГП-10Т	1 070 849
26	5763	-	Кран-балка опорная г/п 3 тн	20 924
27	3953	-	Кран-балка опорная г/п 5 тн	57 131
28	3386	-	КТП 160/10	7 657
29	3392	-	КТП 100/10	8 519
30	6317	-	Маслоколонка 367М5Д с нап уст 236Д	57 422
31	646	-	Миксер МХР 1600Е + 2 насадки	744
32	7899	-	Нагреватель воздуха промышл. "ТЕПЛОРОД НП-60А" (57квт)	21 480
33	5738	-	Насос НП-150	41 186
34	6130	-	Насосный агрегат X50/32/125-КС	3 681
35	575	-	Оборуд тревожн сигнал проходн базы тв	37 027
36	9585	-	Очистная установка "КАСКАД ПРОФИ" с системой обогрева с емкостью	622 187
37	2573	-	Очистная установка "МОЙДОДЫР-К-4" б/у	137 924
38	652	-	Растворомеситель 2М7 в к-те	10 736
39	7915	-	Сварочный агрегат АДД-4004 МВ двигатель Д-144	41 729
40	5621	-	Сварочный агрегат ВДМ-1201	21 908
41	7025	-	Сварочный выпрямитель ВДМ-1201	21 908
42	7061	-	Система теленаблюдения	262 737
43	2416	-	Снегоуборщик "PARTNER" PSB240	9 322
44	4017	-	Станок вертикально-сверлильн. 2Н-125	26 271
45	9362	-	Станок д/гибки арматуры СГА-1	15 254
46	5920	-	Станок КДС-4М	8 475

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

№ п/п	Инв. №	Кадастровый номер	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
47	9570	-	Станок комбинированный КЛ-96М-02 (СР-3) широкоуниверсальный	25 600
48	5886	-	Станок наждачный ЗК634	12 712
49	5919	-	Станок ФСП 1А	30 508
50	4975	-	Стенд Ш-513 выпрямитель	13 540
51	7727	-	Счетчик г/в ZENNER WPH-N-W Ду-80	5 888
52	7329	-	Счетчик ЕА-10R-L-B-3	5 764
53	7901	-	Тепловая пушка BV 170 47 kW	21 642
54	4669	-	Трансформатор ТМ-630/35 т	22 377
55	6283	-	ТРК "НАРА-24М1С" с пду, топливоразд	15 763
56	7886	-	Узел учета канализационных стоков тверь	188 719
57	7011	-	Усилитель мощности УМ 400-002 400В	36 456
58	6194	-	Установка д/запуска двигателя Е-312	7 763
59	5930	-	Установка Э-312 д/зар аккумуля	14 300
60	4842	-	Шкаф сушильный СНО-5.5/502	9 169
61	7660	-	Щит ШРС-400 (5*250)	47 238
62	3958	-	Эл.тельфер	21 260
63	5671	-	Электрод печь СНО-5.5.5/5 до 500 ГРС	254 237
			<b>Итого по движимому имуществу:</b>	<b>6 238 903</b>
			<b>ИТОГО:</b>	<b>91 373 570</b>

Источник: расчеты оценщика

## 20. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 10).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» поскольку оценщики, принимавшие участие в настоящей работе являются членами НП СОАРМО.

3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

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

6. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

7. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

8. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

9. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и профессиональная ответственность застрахована.

10. ООО «НОК» в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с практикой оценки компании ООО «НОК» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на оценку. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Начальник отдела оценки,  
оценщик 1 категории, член НП «АРМО»

Князьков А.Г.

## 21.Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 328 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

### **Книги, справочные и периодические издания.**

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
12. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).
16. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
17. Рутгайзер В. М. "Оценка рыночной стоимости недвижимости", Москва 1998 г.
18. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

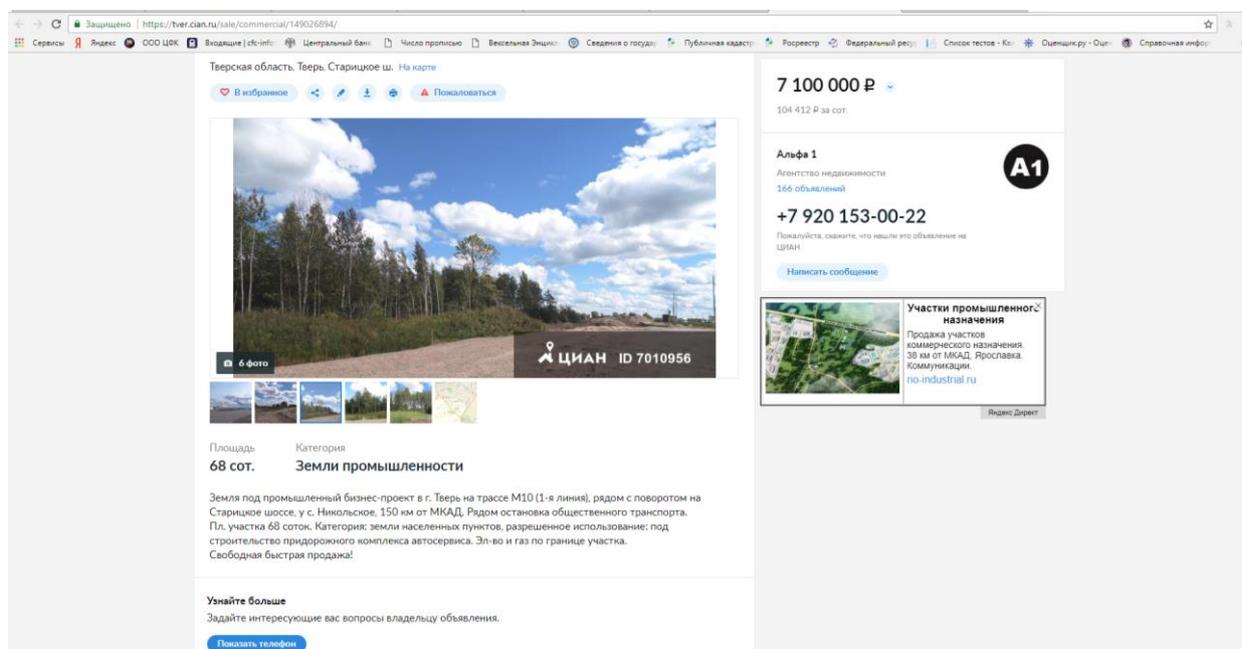
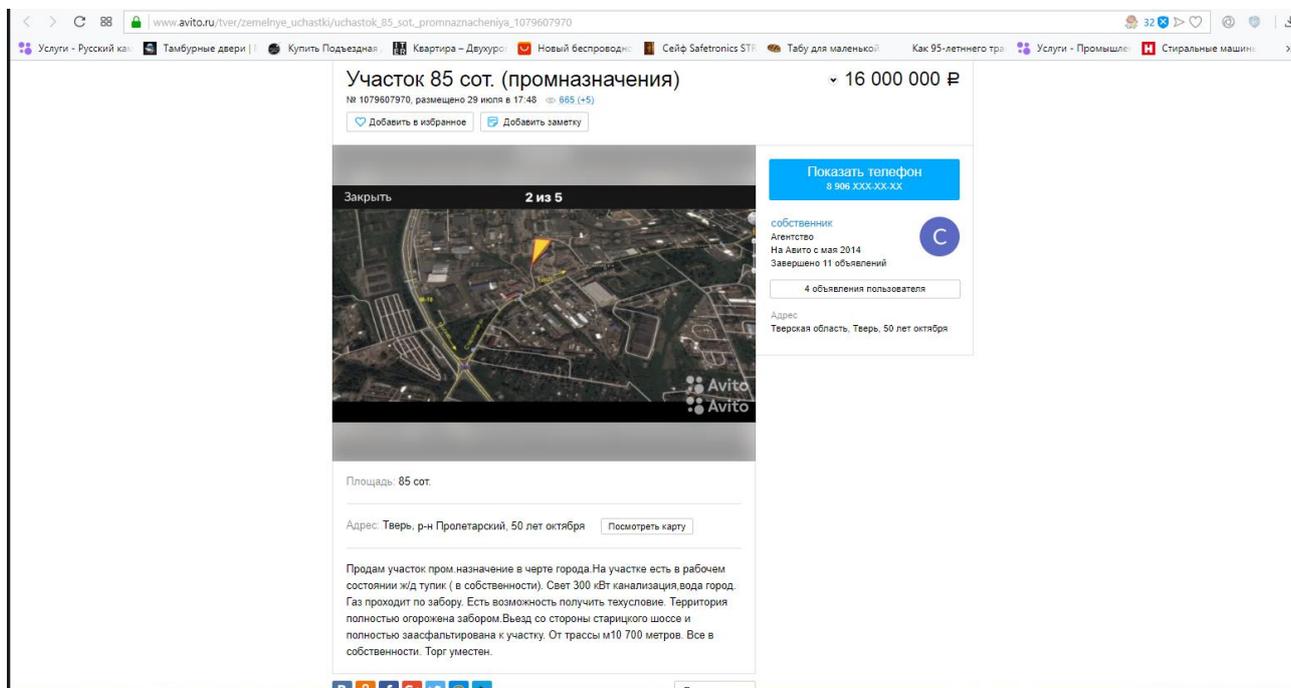
## Приложения

Приложение 1. Копии интернет-страниц по объектам - аналогам

Приложение 2. Документы оценщика.

Приложение 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

### Приложение 1. Копии интернет страниц по аналогам



Защищено | [https://www.avito.ru/tver/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1217121383](https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1217121383)

Сервисы Яндекс ООО ЦБК Входящие | cfc-info: Центральный банк Число прописки Веселые Энциклопедии Сведения о госудах Публичная кадастр Росреестр Федеральный ресурс Список тестов - Ки Оценка ру - Оцен Справочная инфо

Участок 100 сот (промназначения) 10 000 000 ₽ LCM 8 965 721-82-02 | Написать сообщение

тверская область, тверь, т.подземный проезд

Площадь: 100 сот.

Адрес: Тверь, р-н Московский, Подземный проезд Скрыть карту



Продам участок промышленной земли. Участок земли находится на территории промышленной базы, асфальтированный подъезд до участка, закрытая территория обнесена бетонным забором, охраняемая. Идеально подходит для строительства производственного здания либо размещения какого либо производства. Подведены все коммуникации, электрические мощности до 2МВт.

Покалывать

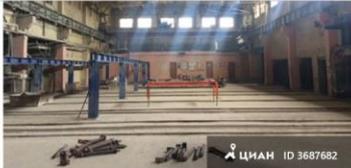
ПАРК МИРА  
ПРОДАЖА ОФИСОВ  
Офисы с площадью от 33м<sup>2</sup>  
5 МИНУТ от м. АЛЕКСЕЕВСКАЯ

Коммерческие земельные участки  
oldcommercial.a101.ru

Недорогие земельные участки в МП

Защищено | <https://tver.dian.ru/sale/commercial/163572671/>

Сервисы Яндекс ООО ЦБК Входящие | cfc-info: Центральный банк Число прописки Веселые Энциклопедии Сведения о госудах Публичная кадастр Росреестр Федеральный ресурс Список тестов - Ки Оценка ру - Оцен Справочная инфо



4 фото ЦИАН ID 3687682

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
15 000 м <sup>2</sup>	1 из 1	10 м	Свободно

Предлагается к продаже производственный комплекс, расположенный в черте г. Тверь.

Общая площадь: 15000 кв. м  
Производственные помещения: 14000 кв. м  
Офисные помещения: 1000 кв. м  
Земельный участок: 1,8 га  
Высота потолков: 10 м

Водопровод: есть  
Канализация: есть  
Отопление: нет  
Электричество: 2 МВт  
Газ: есть

Производственный корпус оборудован линиями по производству бетонных плит. Каждый цех оснащен мостовыми кранами г/п 10 т. Собственная газовая котельная. На территорию заходит ж/д ветка.

Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Пименов Константин

82 600 000 ₽  
5 507 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ИРЕС Group  
Агентство недвижимости  
257 объявлений

+7 930 173-00-83  
+7 495 109-05-55

Попытка: скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Продажа номеров в гостинице  
Доходность 19.9%. Без рисков. Номер в вашей собственности. Под управлением отеля. wolna-village.ru Москва

Звонки | Яндекс | ООО ЦСК | Входные | Центральный банк | Число прописки | Веселая Энциклопедия | Сведения о госуда | Публичная кадастр | Росреестр | Федеральный ресур | Список тестов - Ки | Оценщик.ру - Оцен | Справочная инфо

Собственник Производство, помещения ... 200 000 000 Р Роман 8 930 154-22-04 | Написать сообщение



**ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС на 6 га, 22000 м²**  
 Продаем производственный комплекс – 25 объектов недвижимости, расположенный в г. Тверь, на земельном участке площадью 10 га. Земля в аренде на 49 лет. Производственные помещения с высотой потолков до 12 м, с крановой техникой (до 20 т) – 20 000 м кв. Административные помещения – 3 000 м кв. Открытые складские площадки с крановой техникой (до 10 т). Коммуникации – автодорога, жд путь, скважина, газ, промышленная канализация, пять трансформаторных подстанций. Эл-во. Разрешенная к использованию мощность: 950 кВА. Установленная мощность подстанций: 5690, 0 кВА. Есть возможность докупить до установленной мощности. Газ. Установленный лимит – от 3млн м3 в год. Вода. Артезианская скважина – дебет 65 м3/ч. (560 тыс. м3/год). Железнодорожный путь. Длина пути: полная – 1600 м, ползная – 760 м. Локомотив – ТТК-6284. Крановая Техника: Кран мостовой двух балочный - 13 шт. Краны переведены на дистанционное управление снизу. Р М Ц, оснащен металлообрабатывающим оборудованием. Возможна частичная продажа.

Показать фото

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

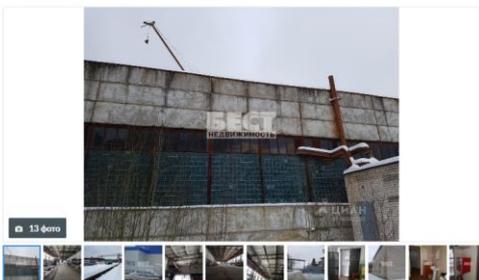
Готовый арендный бизнес

Риэлтор Дорит

Звонки | Яндекс | ООО ЦСК | Входные | Центральный банк | Число прописки | Веселая Энциклопедия | Сведения о госуда | Публичная кадастр | Росреестр | Федеральный ресур | Список тестов - Ки | Оценщик.ру - Оцен | Справочная инфо

Тверская область, Тверь, р-н Заволжский, ул. Паша Савельевой, 47. На карте

В избранное | Показывать



48 000 000 Р  
 6 540 Р за м²

ИРКО  
 Светлана Ганченко  
 БЕСТ на Петровке  
 +7 499 653-94-11

Помещение под производство

Отапливаемое помещение 753 м² с отдельными входами в аренду. Без посредников! [kiralarenda.ru](http://kiralarenda.ru) Москва

Риэлтор Дорит

Площадь: 7 339 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Номер лота: 1815983. Закрытая охраняемая территория. Производственный комплекс расположен в промышленной зоне г. Тверь на участке, общей площадью 0,76 га. Категория земель: земли населенных пунктов. Объект состоит из административно-офисного помещения и производственного корпуса, общей площадью 4 307 кв. м. Расстояние до центра города составляет 8 км. Месторасположение обеспечивает быстрый доступ к основным транспортным направлениям (Москва-Санкт-Петербург/Бежица/Кимры/Касим). Конструктивные элементы: Фундамент: свайный железобетонный. Стены: ж/б панели. Перегородки: кирпичные. Перекрытия: ж/б плиты. Полы: бетонные. Высота потолков 9 метров. Ворота под веро фуру с возможностью для свободного маневрирования на прилегающей территории. Имеется кран башня. Электроподстанция на 669 кВт. Здание можно использовать в качестве склада, ангара для хранения ТМЦ и, т. д. Имеется лапковка для грузового транспорта. На территории трехэтажное административное здание в хорошем состоянии без вложений, общей площадью 389,7 кв. м. Конструктивные элементы: Фундамент: сборный железобетонный. Стены: кирпичные, высота потолков 3,2 метра. Перегородки: кирпичные. Перекрытия: ж/б плиты. Коммуникации: отопление, водопровод и канализация центральные. На окнах здания установлены решетки, можно использовать в качестве офиса.

городской округ Тверь, Заволжский, улица Паша Савельевой 47, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 7339 кв. м., 1/1 этаж

тver.cian.ru/rent/commercial/158418929/

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **NEW** Войти и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Твери > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Твери > Московский > Коньевская улица  
6 апр, 13:03 78 просмотров, 3 за сегодня

### Производство, 500 м<sup>2</sup>

Тверская область, Тверь, р-н Московский, Коньевская ул., 11 На карте

В избранное Поделиться Показать



4 фото

Площадь: 500 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 7 м Помещение: Свободно

Сдается производственно-складское помещение 500 м2 по адресу ул. Коньевская, 11. Помещение находится на охраняемой оцепленной территории. В помещении: бетонные полы, окна, кран-балка. Своя электростанция, мощность 250 кВт.

**88 500 ₽/мес.**  
2 124 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

ID 11446195  
Показать телефон

тver.cian.ru/rent/commercial/164819452/

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **NEW** Войти и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Твери > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Твери > Московский > площадь Гагарина  
сегодня, 15:25 46 просмотров, 2 за сегодня

### Производство, 1 000 м<sup>2</sup>

Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина, 1 На карте

В избранное Поделиться Показать



6 фото

Площадь: 1 000 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 3 Помещение: Свободно

Сдается производственное помещение 1000 м2 на территории Химволочно по адресу пл. Гагарина, 1. Помещение с разным уровнем высоты потолки 5, 5 м2, в холме 14 м2, с окнами, ворота на пандусе. Мощность 2 мВт. Идут заключительные работы по подключению отопления, заливки пола, остекления.

**140 000 ₽/мес.**  
1 680 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

Р80  
АП  
Агентство недвижимости  
300 объявлений

Показать телефон  
Написать сообщение

тver.cian.ru/rent/commercial/158928451/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **МЭ** Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека [+ Добавить объявление](#)

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Твери > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Твери > Московский

5 апр. 20:03 38 просмотров, 1 за сегодня

### Производство, 3 500 м<sup>2</sup>

Тверская область, Тверь, р-н Московский, пл. Гагарина На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



15 фото

Площадь: **3 500 м<sup>2</sup>** Этаж: **1 из 2** Выс. потолков: **7 м** Помещение: **Свободно**

Сдается производственное помещение по Московскому ш. на территории "ТверьХимволонко". Помещение расположено на 1 этаже двухэтажного здания. 3500 м<sup>2</sup>. Производство расположено на 1 и 2 этажах 2-х этажного здания. В здании есть вентрильная система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования, система водонаблюдения, пультавая охрана, система предподготовки и очистки

**619 500 Р/мес.**

2 124 Р за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС: без комиссии

ID 12859813

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

www.avant.com.ru/shop/product/electroliznyy-svarochnyy-apparat-liga-41

Новости Услуги Доставка и оплата Акции Бренды Статьи О компании Гарантия и возврат Контакты [Правосл. лист \(2MB\\_xlsx\)](#) Личный кабинет

**АВАНТ** все для сварки

Поиск товаров

8(495)880-18-86 Обратный звонок

КОРЗИНА Пуста

Электросварочное оборудование Газосварочное оборудование Комплектующие и аксессуары Инструменты и оборудование Защитные изделия Емкости и приставки Расходные материалы

Главная / Газосварочное оборудование / Электролизная сварка / Электролизный сварочный аппарат ЛИГА-41

### Электролизный сварочный аппарат ЛИГА-41

★★★★★ Отзывов: 0 Номер: 0181.150008

**64 187 руб**

Нет в наличии [Сообщить о появлении](#)

5мм, 220V, 4.4 кВт

**Описание**

Электролизный аппарат для сварки ЛИГА-41 предназначен для экономичной сварки и пайки металлов толщиной до 5.0 мм. Использование сварочного аппарата ЛИГА делает простую сварку, пайку и резку стали и цветных металлов, при наличии только домашней электрической сети и дистиллированной воды. Не требует никаких тяжелых баллонов с опасным газом. Электролизер ЛИГА работает с чистым плавлением температурой до 2000 градусов, полученные при сжигании водорода и кислорода, выработаны путем электролиза воды. Очень легкий контроль производительности делает сварочный аппарат легко приспособиваемым для выполнения самых разных задач. Эксплуатационные затраты аппаратов ЛИГА ниже, чем эксплуатационные затраты при использовании газобаллонного комплекта для предприятий ориентировочно в 35 раз, для частных лиц в 145 раз.

**Доставка**

- Самовывоз
- Доставка курьером в пределах МКАД
- Доставка курьером за пределы МКАД и по Московской области
- Доставка транспортной компанией

**Оплата**

- Наличные курьеру или в офисе
- Банковской картой в офисе
- Банковский перевод

**Возникли вопросы?**

Звоните: 8(495)880-18-86 или мы сами Вам перезвоним

На этой странице самая низкая цена на Станция озонирования COB-M/ITR-50, объем бассейна до 400 м3, 50... (по данным Яндекс.Маркет)

Еще предложения

**Емкость PFC-50 м куб**  
Этот товар на сайте компании  
В наличии  
**125 000 руб.**  
Количество: 1 шт.

**Купить**

☎ +7 (903) 806-64-44  
✉ [Чат с продавцом](#)  
♥ [Добавить в избранное](#)

Защитим покупки на 10 000 руб.

**Способы оплаты**  
Наличными

**Способы доставки**  
Самовывоз  
[Подробнее](#)

**Условия возврата**  
[Условия возврата](#)  
[Регионы доставки](#)

**Рейтинг продавца**  
Нет отзывов. [Добавить](#)

**Достижения продавца**  
5 лет на портале

**Характеристики**

Страна производитель	Россия
Материал резервуара	Сталь
Объем резервуара	50,0 (куб. м)
Максимальный объем наполнения резервуара	50,0 (куб. м)

[Показать все](#)

**Описание**  
Постоянно реализуем емкости/резервуары 3,5,10,15,20,25,30,40,50,60,75,100 кубов, блу (нчстые) и новые, горизонтальные, различной марки стали, давления и объема

[Чат](#)

**ТЕХ АВТО SKYTEXON** 8-800-500-15-43  
Ярославль ☎ +7 (485) 274-77-11  
Москва ☎ +7 (495) 646-11-97  
Санкт-Петербург ☎ +7 (812) 490-76-21

**Оборудование для автосервиса и шиномонтажа от производителей для всей России и стран СНГ**

Главная Продукция Акции Доставка Оплата Сервисная служба Контакты Отзывы

**Наша продукция**

- Дизельный сервис
- Оборудование для шиномонтажа
- Автосъемники
- Скор развал
- Станки для автосервиса
- Диагностика
- Окрашенные камеры
- Гостевосмотр
- Станки для ремонта
- Зарядные устройства
- Масломенка
- Пресса для автосервиса
- Компрессоры
- Моточное оборудование
- Мебель для автосервиса
- Бытовое оборудование
- Ручной инструмент
- Оборудование по АКЦИИ

**Новости**  
Гарантии  
Вопросы и ответы

Сертификат эксклюзивной международной торговой марки ТехАвто

**Колонка 367М5Д для раздачи масла с насосной станцией С236Д напольного типа и дистанционным управлением.**  
Оценка покупателей ★★★★★

Цена  
**185 000 руб.**

**КУПИТЬ**

КУПИТЬ ДАЖЕ СКИН

**Доставка:**  
транспортные компании, самовывоз  
Регион доставки: [Выбор](#)  
[Рассчитать стоимость доставки](#)

**КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ**  
мастораздаточная колонка с дозированной раздачей масла.

**ПОЛНОЕ ОПИСАНИЕ** **ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ** **ОТЗЫВЫ** **РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ТОВАРЫ**

Колонка мастерраздаточная 367М5Д с напольной насосной установкой С236Д и дистанционным управлением. Предназначена для заправки маслом агрегатов автомобилей или в тазу потребителя с одновременным измерением количества выданного масла. Колонка снабжена дистанционным управлением.

Технические характеристики 367М5Д:

**Mblmebel** Новая мебель **Распродажа** Доставка и оплата Контакты ☎ +7 (495) 150-11-35 Корзина

КОМПЛЕКТЫ МЕБЕЛИ СТОЛЫ И РЕСЕПШН ДИВАНЫ, КРЕСЛА, СТУЛЬЯ ШКАФЫ И ТУМБЫ ТОВАРЫ ДЛЯ ОФИСА

Главная · Офисная мебель блу · Кабинеты · Кабинет руководителя Феликс, зебрано

**Кабинет руководителя Феликс, зебрано** блу

  
**44 999.00 руб.**  
**КУПИТЬ**

**Характеристики** **Описание**

Артикул mbl0100108  
Цвет: зебрано  
Материал: ЛДСП  
Стул руководителя: 2200x1000x750  
Тумба-гребенчик: 1200x490x640

 Доставка

 Бесплатная упаковка

www.comis.ru/component/page/shop/product\_detail/fypage.shop.fypage/product\_id/10469/category\_id/22/manufacturer\_id/0/option.com.virtuemart/fitemid/42/

COMIS  
КОМИССИОННАЯ И НОВАЯ ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ  
(495) 734-91-27  
(495) 500-03-10

ГЛАВНАЯ | МЕБЕЛЬ В ПРОДАЖЕ | СКУПКА МЕБЕЛИ | УСЛУГИ И ОПЛАТА | НОВОСТИ | КОНТАКТЫ

СОНЕД.Ю | Мебель в продаже | МАГАЗИН НА ЭЛЕКТРОЗАВОДСКОЙ | КАБИНЕТЫ РУКОВОДИТЕЛЯ | Кабинет руководителя, 4 предмета ЭР03-0005 (распродажа)

**МЕБЕЛЬ В ПРОДАЖЕ**

МАГАЗИН НА ЭЛЕКТРОЗАВОДСКОЙ

Столы РАЗНЫЕ: Письменные, Рабочие, Угловые, Эргономичные, Журнальные и др...

Столы Руководителя, Переговоры, Совещаний

**КАБИНЕТЫ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Столны Секретаря, Ресепши, Приёмные

Шкафы для Документов: Кабинетные, Архивные, Складские, Полки

Шкафы для Одежды: Платяные, Гардеробы

Тумбы: Подкатные, Проставные, Градционные

Кресла и Стулья: Рабочие, Компьютерные, Офисные

Кресла для Руководителя и в Переговорную

Накладная мебель: Диваны и Кресла

Разное: Вешалки, Сейфы, Урны, Корзины, Зеркала, Перегородки и др.

МАГАЗИН НА ЛЕНИНСКОМ ПРОСПЕКТЕ

**РЕМОНТ МЕБЕЛИ**

**КАБИНЕТ РУКОВОДИТЕЛЯ, 4 ПРЕДМЕТА ЭР03-0005 (РАСПРОДАЖА)**



Этот товар в магазине: КОМИС на Электрозаводской, тел. (495) 734-91-27 Звоните, подождем по текущему наличию!

**129700 руб.**

Артикул: ЭР03-0005  
Состав: 4 предмета  
Цвет: темный орех/черный  
Производство: Китай  
Комплектовка на момент поступления - 1шт.

Есть другие фото товара (7шт.)

Описание:  
В составе кабинета входит 4 предмета:  
1. Стол руководителя 200x100x75см  
2. Стол приставной 120x60x75см  
3. Шкаф для документов, низ двери, верх стекла комбинированный 135x45x201см  
4. Шкаф для документов 3 полки, низ двери, верх стекла 90x45x91см

КОМИС на Электрозаводской, тел. (495) 734-91-27

ПОИСК ПО САЙТУ  
Что ищете? [Поиск]

СКУПИМ МЕБЕЛЬ Б/У

Нужно продать офисную мебель б/у? Жмите сюда!

ИНФОРМАЦИЯ

Оплата заказа  
Оплатить заказ можно как наличные, так и безналичным расчетом.  
При безналичной оплате максимальная сумма заказа 10000 руб.  
Подробнее об оплате...

Выходные | Продажи | Продажи | фсб-9-Ю... | фсб-9-Ю... | Федеральн... | Продажи | Установка | Бежецкий | Компрессор | Компрессор | Компрессор | Компрессор

Защищено <https://market.yandex.ru/product/1805185437?show-uid=296000102872369329816001&mid=54572&context=search>

**Маркетмания** Только до 15 июля скидки до 70%! [Посмотреть](#)

Яндекс Маркет   Москва

Электроника | Компьютеры | Бытовая техника | Детские товары | Зоотовары | Дом, дача, ремонт | Одежда и обувь | Красота и здоровье | Авто | Ещё

Воздушные компрессоры | Бежецкий завод "АСО"

**Компрессор Бежецкий завод "АСО" К-3**

Описание	Характеристики	Цены 2	Карта 21	Отзывы	Обзоры	Обсуждения
	<b>Коротко о товаре</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>поршневой компрессор</li> <li>мощность 22 кВт</li> <li>давление 10 бар</li> <li>ременной привод</li> <li>тип смазки: масляный</li> <li>объем ресивера 500 л</li> <li>количество цилиндров компрессора: 4</li> <li>количество ступеней сжатия: 2</li> </ul> Все характеристики					
					<b>НИЗКАЯ ЦЕНА</b> <b>202 000 Р</b> Есть синонимов подробнее ЭнергоПроф ★★★★☆ (182)	<input type="button" value="В магазин"/>

Все товары Бежецкий завод "АСО"

**Предложения магазинов**

ЭнергоПроф <input type="button" value="Показать телефон"/>	★★★★☆ (182)	Есть синонимов подробнее	<b>202 000 Р</b>	<input type="button" value="В магазин"/>
ВсеИнструменты.ру <input type="button" value="Показать телефон"/>	★★★★☆ (32717)	Есть синонимов подробнее	<b>202 000 Р</b>	<input type="button" value="В магазин"/>

www.westclimat.ru/general-climate-gdur-22r-kanalnyy-fankoyl-vysokonapornyy-dvuhtrubnyy-korpusnoy-11927.html?from=yml

**WestClimat.ru** Войти в кабинет Регистрация Сравнить (0) Оформить заказ

Искать:

Монтаж Доставка и оплата Наши объекты Партнеры Наши клиенты Контакты

Каталог

- Бытовые кондиционеры
- Мультизональные сплит-системы
- Полупромышленные кондиционеры
- Промышленные кондиционеры
- Расходники для кондиционеров
- Фанкойлы
- Чиллеры
- Вентиляционные установки
- Вентиляция
- КВБ
- Фильтры для фанкойлов, кондиционеров и вентиляции
- Обогреватели, завесы
- Осушители, увлажнители, очистители воздуха
- Котлы, бойлеры, водонагреватели
- Снегоуборщики
- Гибкая подводка

Навигация

Фанкойлы > Фанкойлы канальные  
> General Climate GDUR-22R канальный фанкойл высоконапорный двухтрубный корпусной



General Climate GDUR-22R канальный фанкойл высоконапорный двухтрубный корпусной

**80600 Р**

Средняя оценка 0 (по оценкам 0 пользователей)

1 В корзину

Описание Характеристики Отзывы Печатная форма

Мощность охлаждения, кВт 20,1  
Мощность нагрева, кВт 30

GDUR(GOUR-Ч)/GDUR-P - высоконапорные (70/100Pa) канальные фанкойлы горизонтального типа с 2-х трубным или 4-х трубным теплообменником и фильтром (EU-2). Встроенная релейная плата, позволяющая управлять скоростью фанкойла при помощи стандартных слаботочных пультов.

https://www.dsk24.ru/goods/1047606/

**Деловая Сеть** Красноярск

Компания: 9 043 Статьи и публикации: 370  
Товары и услуги: 4 088 Тендеры и вакансии: 100

Вход в личный кабинет

Компания Товары и услуги Тендеры Вакансии Статьи и публикации

Поиск по разделу: Товары и услуги

Например: Инженерные коммуникации

**Добавить компанию БЕСПЛАТНО**

А ваша компания есть в справочнике?

Бытовая техника и электроника

Обогреватели и кондиционеры

Информация о продавце

**Японские кондиционеры**

8 (391) 220-05-61

Красноярск, ул. Аэровокзальная, 2а

www.dsk24.ru

Бытовые сплит-системы, полупром. кондиционеры, завесы, тепловые пушки, обогреватели, увлажнители, очистители воздуха, ионизаторы, фильтры для воды.

Яндекс

Кабинет руководителя -от ПРОСПЕКТ

Кондиционер Fujitsu General Classic ASH7R

Охлаждение: 2,85 кВт Нагрев: 2,3 кВт

20 350 Р

Охлаждение: 2,85 кВт Нагрев: 2,3 кВт

Другие товары и услуги компании:

Кондиционер Danfoss Classic BK-073BC3LE R410 Охлаждение: 2,7 кВт Нагрев: 2,7 кВт 12 990 Р

Кондиционер Hitachi AirExchanger BAS-10.H2/RAC-10.H2 Первый в России кондиционер со встроенной системой вентиляции AirExchanger. Мощность (холод) - 2,50 кВт Мощность (тепло) - 3,40 кВт 29 990 Р

https://teploprok.com/kondicionery/fujitsu/260-fujitsu-general-ash12r.html?format=html

TEPLOPROK

Москва  
Мы работаем  
пн-пт: с 9<sup>00</sup> до 18<sup>00</sup>

+7 (495) 649-92-17 +7 (926) 746-89-58

Главная / Вентиляция / Кондиционирование / Отопление / **Каталог** / Услуги / Галерея / Доставка / Контакты

Главная / Каталог / Кондиционеры / Fujitsu / Fujitsu General ASH12R

Fujitsu General ASH12R

Нет в наличии.  
**37527.00р.**  
цена за шт

1 шт Купить

Описание Отзывы Уточнить Доставка

**Параметры категории: Настенные кондиционеры**  
Мощность охлаждения 3400 Вт;  
Мощность на обогрев 4050 Вт;

Вес внешнего блока 31 кг  
Вес внутреннего блока 8 кг  
Максимальная длина трассы 6.35/12.7 м  
Перепад высот 8 м  
Размер внешнего блока (ШхВхГ) 257x808x187 мм  
Размер внутреннего блока (ШхВхГ) 535x695x250 мм  
Тип настенная сплит-система  
Тип хладагента R22  
Удлинение трубопровода 15 м  
Мощность обогрева 4.05 кВт  
Мощность охлаждения 3.4 кВт  
Параметры питающей сети 230/50/1 фаза В/Гц  
Потребляемая мощность обогрева 1 кВт  
Потребляемая мощность охлаждения 1.31 кВт  
Уровень шума внешнего блока 47 дБ  
Уровень шума внутреннего блока 34 дБ

Есть вопросы? youtube

Каталог

Кондиционеры

- DAIKIN
- Dantex
- FUJ Electric
- Fujitsu**
- General Climate
- Gree
- HITACHI
- Hyundai
- LG
- McQuay
- MDV
- Midea
- Mitsubishi Electric
- Mitsubishi heavy
- PANASONIC
- Samsung

https://cityclimat.ru/shop/byt/nastennyye-konditsionery/general/ash9r/

cityclimat

8 495 266-19-06  
info@cityclimat.ru

Сравнение Избранное Корзина

Поиск

Артикул 225

Каталог товаров > Бытовые кондиционеры > Настенные кондиционеры > General > ASH9R

**Настенный кондиционер General ASH9R**

**22 570 руб.**

Характеристики Отзывы

**Производитель и Гарантия**

Серия	Classic
Производитель	Китай
Гарантия, мес.	36

**Общие**

Обслуживаемая площадь, м <sup>2</sup>	25
Режим работы	тепло/холод

**Технические**

Мощность охлаждения, кВт	2.5
Мощность нагрева, кВт	7.0

cityclimat.ru

https://market.yandex.ru/product/12658767?show-uid=25339142122611339816011&uid=549766&gclid=7893318%3A152822&context=search

**БОЛЕЕ 3 000 000 ПРОВЕРЕННЫХ СКИДОК**

Яндекс Маркет

Москва Отопление Сравнение Корзина Войти

Электроника Компьютеры Бытовая техника Детские товары Зоотовары Дом, дача, ремонт Одежда и обувь Красота и здоровье Авто Еда

Кондиционеры - GENERAL

**Сплит-система GENERAL ASHG14LMCA** 1 отзыв

Описание Характеристики Цены 10 Карта 11 Отзывы 1 Обзоры Обсуждения

**Карточка в товаре**

- инверторная настенная сплит-система
- обогрев и охлаждение
- мощность охлаждения 8000 Вт / обогрева 5000 Вт
- режим вентиляции, поддержания температуры, ионной, осушения воздуха
- потребляемая мощность при охлаждении 1135 Вт / обогреве 1355 Вт
- дезагрегирующий фильтр, генератор ионов, фильтр тонкой очистки
- управление с пульта
- энергоэффективность А класса
- уровень шума внутреннего блока 25 дБ - 44 дБ

Все характеристики

**GENERAL**  
Все товары GENERAL

**НИЗКАЯ ЦЕНА**  
**67 700 Р**  
Бесплатная доставка. 7 мая подробнее

MyCLiQ - климатическая...  
★★★★★ (770) [В корзину](#)

Предложения магазинов

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

coldbreez.ru/konditioner-general-climate-nastennyy-split-sistema-seri-standart-gc-s182hrin1-gu-s18hrn1

Цены на установку кондиционеров | График работ на дополнительные работы | Задать вопрос Мастеру | Фото наших работ | Гарантия | Отзывы | Контакты

**Колд Бриз**  
Кондиционеры с доставкой по всей территории России

Вызвать замерщика

**8(495)724-29-30**  
Работает ежедневно с 09:00 до 21:00

akvilon AUX ballu BRAUN Carrier DAIKIN GANTEX EcoStar Electrolux FUJITSU

Артикул или название  Найти

Интернет-магазины кондиционеров | Сплит-системы Кондиционеры | Мобильные и Оконные | Мульти-сплит-системы кондиционирования | Блоки кондиционера отдельно | VRF и VRV системы

Доставка | Купить кондиционер в Москве | Интернет-магазин кондиционеров | Кондиционер General Climate настенный сплит-система серии STANDART GC-S182HRIN1/GU-S18HRN1

**Кондиционер General Climate настенный сплит-система серии STANDART GC-S182HRIN1/GU-S18HRN1**

26 040 руб.

Скидка при оплате картой (ячей) по БИ

Артикул: 882385  
Инверторный кондиционер  
Режимы работы кондиционера: Охлаждение / Обогрев  
Размеры внутреннего блока: 750x250x198  
Флока кондиционера  
Гарантия: 1 год

поделиться

Характеристики  
Пример стандартного монтажа кондиционера

mob.daikin-com.ru/31473

О Daikin | Daikin в России | Каталог и цены | Монтаж | Нас рекомендуют | Сервис-центр Daikin | Дилерам | Где купить



**Характеристики**  
Мощность охлаждения ..... 2.50 кВт  
Площадь помещения ..... 25 м2  
Мощность обогрева ..... 3.60 кВт  
Подробнее

**178 900 руб.**  
Скидка %

Доставка по всей России  
Осуществляется доставка во всех города РФ. На многие модели доставка бесплатная.  
Гарантия 3 года  
Официальная гарантия поддерживается на всей территории РФ.  
Выставочный зал "DAIKIN"  
Все самые популярные модели представлены в наших шоу-румах.  
Акция - БЕСПЛАТНЫЙ монтаж!  
На данный момент действует акция на монтаж. Скидки от 50 до 100%.  
Подробнее ниже...

► Описание | ► Характеристики | ► Монтаж | ► Доставка | ► Отправка в регионы

Обращаем Ваше внимание: Указанная цена является справочной. Подробнее в разделе скидки.  
Новый кондиционер Daikin FTXZ Ururu Sarara - это обновленная серия с новейшими функциями и усовершенствованным дизайном внутреннего блока. Кондиционер работает на новом фреоне R32, который имеет лучшую энергоэффективность среди конкурентов и экономит электроэнергию.

**Новые функции кондиционера:**

- Автоматическая очистка фильтров (в кондиционере установлен отсек, куда собираются все загрязнения)
- Трекционный датчик движения «Умный глаз»
- Новый дизайн внутреннего блока и новый экономичный фреон
- Переобработанный пульт управления с новой подсветкой

Кондиционер Daikin FTXZ имеет лучший показатель энергоэффективности A+++ - такой классификации еще нет в стандартах Евросоюза, но «Даикин» уже сейчас выводит данный стандарт, так как кондиционер имеет феноменальные показатели по экономичности. Это лучший класс и самая высокая экономия электроэнергии среди всех конкурентов.

**Функции кондиционера Daikin FTXZ Ururu Sarara**



www.vseinstrumenty.ru/instrument/dreli/miksery/kalibr-em-1600-2e-0000066070/

Москва и обл. | Выбрать магазин | Адреса магазинов | Получение и оплата | Сервис | Компания | Контакты

**Все инструменты** | **УХ, СКИДКА!** | +7 (495) 730-35-00 | 8 800 550-37-70 | Звонки бесплатны 07.00 – 22.00 | Завезать товар

Вход / Регистрация | Проверить статус заказа | Соплатить заказ онлайн

Каталог товаров | Акция | Поиск среди 100 тысяч товаров. Введите запрос

В корзине пока нет товаров

Главная > Инструмент > Древо > Дрели,миксеры > Калибр

### Электрический миксер Калибр ЭРМ-1600/2Е 0000066070

Код товара: 15647395 | Гарантия производителя 1 год

4 390 р./шт. | В корзину | Быстрый заказ

Самовывоз сегодня в 2 магазинах | Курьером от 290 р. завтра



Описание | Подробная информация | Расходные материалы | Отзывы | Обсуждения (1) | Способы получения товара

Электрический миксер Калибр ЭРМ-1600/2Е 0000066070 используется для перемешивания строительных составов: клея, красок и цементных смесей. Двухскоростной редуктор с регулируемой оборотами позволяет настраивать инструмент под различные рабочие мунды. Мощный двигатель на 1600 Вт обеспечивает хорошую производительность даже при работе с плотными материалами. Стенка защиты миксера от внешних воздействий составляет IP23.

Может понадобиться: Насадка на МЛ-113 Элемент | Цена: 643 р.

www.aerostandart.ru/promyshlennyj-nagrevatel-vozduha-teplorod-np-60a/

Москва | (495) 662-97-26 | (812) 490-76-95 | Бесплатный звонок: 8-800-333-11-02 | sale@aerostandart.ru | Пн-Пт 10.00-18.00

Аero standart | Продажа, установка Теплового Оборудования

Наши услуги: Отопление и Обогрев | Бани и емкости | Водонагреватели | Горелки | Декоративные дымоходы | Инфракрасные обогреватели | Конвекторы, глобальные конвекторы, электрические котлы, отопление | Насосное оборудование | Печи | Системы очистки воды и водоочистка | Тепловые завесы | Тепловые пушки, воздушные отопители, теплогенераторы | Газовые тепловые пушки | Дизельные тепловые пушки | Электрические тепловые пушки | Нагреватели воздуха на твердом топливе | Печи на угле, древесном коксе, обожженном нагаре | Универсальные нагреватели из оцинкованной стали | Водяные caloriferы, водяные теплообменники | Водяные тепловые пушки | Газовые caloriferы | Газовые лампы

### Промышленный нагреватель воздуха Теплород НР 60А

Дизельные тепловые пушки, водонагреватели, теплогенераторы → Дизельные тепловые пушки → Теплород → Дизельные тепловые пушки Теплород непрерывного нагрева → Промышленный нагреватель воздуха Теплород НР 60А

Артикул 00-07818 | 126 732 руб. | В корзину | Заказ в 1 клик

Доставка в черте МКАД 800 руб. | Подробная доставка по Москве | Гарантия (лет) 1 | Подробные о гарантии на этот товар | Производитель: Теплород, Россия

Характеристики | Описание товара

Промышленный нагреватель воздуха Теплород НР 60А дизельный, мобильный. Дизельный теплогенератор Теплород НР 60А непрерывного нагрева способен вырабатывать мощный поток воздуха, что является оптимальным для обогрева промышленных помещений или строительных площадок. Нагреватель может использоваться в качестве постоянного или временного источника нагрева воздуха. Наличие перемешивающей камеры строения с теплообменником из нержавеющей стали способствует быстрой передаче тепла и, соответственно, нагреву воздуха. В комплектацию к газовой теплоемкости.

Ширина (см)	123.0
Высота (см)	103.0
Глубина (см)	63.0

Конфигурация

Отзывы: Одна купила и нас и не пожалела

ООО ЗАВОДСКОЕ МОТОРНОЕ УЗВО

Сергей Александров

https://www.eesn.ru/eoborudj/instrument/epressovschiki/elektricheskie/np-150

Главная | Услуги | Акции | Сертификаты | Оплата и доставка | Контакты | Заказ звонка

ПРОМЫШЛЕННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ интернет портал

Москва: +7 (495) 380-77-90 | Санкт-Петербург: +7 (812) 602-77-08 | Екатеринбург: +7 (343) 300-87-42 | 8 (800) 333-11-72 – бесплатно для всех регионов России | E-mail: info@eesn.ru

Оборудование: Грузоподъемное оборудование, Складское оборудование, Инструмент, Опрессовщики, Рулевые опрессовщики, Электрические опрессовщики, Пневматический инструмент, Смазочное, насосное и топливонасосное оборудование

Общий каталог: Мототехника, Газовое оборудование, Станки, Пескоструйное оборудование, Оборудование PRESSOL

30.03.2018 | Отличная цена на магнитный сверловый станок ECO 50 | Еще больше мощности с евроверсией ECO 30 | 21 отвертка до 30 мм. Мощность 1375 Вт. Вес 13 кг. | 69 990 руб.

### Опрессовщик электрический НР-150

Техническая характеристика

Производитель	Эталон
Мощ. рабочая давление, атм/кг	150
Тип привода	электрический
Площадь, см/кв	95
Площадь, мм	4,2
Привод, размеры, мм	Ø" - внутр., Ø27x2 - наруж.
Рабочая нагрузка	вода, насос измерительное
Напряжение питания, В	3x380
Мощность двигателя, кВт	2,2
Габаритные размеры, мм	1420x300x80
Масса, кг	160

Цена: 243 000 Р | В кредит от 11340 Р/мес | Звонить | Купить

Электрические опрессовщики

Работников коммунальных служб, несомненно, заинтересуют насосы, производимые ОАО «Эталон». Среди продукции, выпускаемой на предприятии, присутствуют различные виды гидравлического оборудования и насосные агрегаты. В том числе, незаменимый во время подготовки к отопительному сезону насос для гидравлических испытаний. Назначение установки – опрессовка котлов, резервуаров, трубопроводов и других емкостей. Насосы могут быть использованы для комплектации гидравлических устройств различного назначения при отсутствии у них собственного привода.

Новости: Поставка оборудования для АО «Трансгаз» - Прелюда | Наша компания успешно поставила для компании АО «Трансгаз» - Прелюда в стране универсальный заточный белорусского производства | Кабинет лебедок у нас 13.04.2018 на сайте | Дорогие партнеры, в нашем каталоге "Электрические лебедки" скоро представим "Кабинет лебедок".

Региональные представительства: Санкт-Петербург: Телефон: +7 (812) 602-77-08 | E-mail: info@eesn.ru | Москва: Телефон: +7 (495) 380-77-90 | E-mail: msk@eesn.ru | Екатеринбург: Телефон: +7 (343) 300-87-42 | E-mail: ekb@eesn.ru | ООО "Тюбин" | Проведите Домашнюю закупку дешевле, спросите меня как!

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»  
 Отчет: № 24/05/18-1

Доставка! в Москве работает склад завода

Москва: +7 (499) 7-032-032 (ин)  
Санкт-Петербург: +7 (812) 309-35-59 (ин)  
онлайн смета

Найти

**МЕНЮ САЙТА**

- главная
- о компании
- цены электронасосов
- цены - отстойники
- цены - вентиляторы
- каталог электронасосов
  - вакуумные
  - вихревые
  - сверхнапорные д
  - срокотные
  - двухваловые
  - комбинированные
  - консольные типа К
  - моноблочные типа М
  - нефтепродукты
  - испольские
  - посеребренные тип. бип. сгс
  - специальные тип. С
  - для трансформаторов
  - фасольные
  - шестеренчатые
  - химические
- электронасосы
  - молотковые ручные
  - схема проезда на завод
  - проезд на склад в Москве
  - обновить заявку
  - контактная информация
  - сайт@vms-nasos.ru

**Цены - химические насосы X**

Цены насосов AX | насосы ХЩП

Цены - промышленные **химические насосы X** для перекачивания жидкостей с высокой агрессивной активностью. Насосы перекачивают жидкие среды, в составе которых содержится твердые частицы. Обычная концентрация таких частиц не может превышать 0,1%. Диаметр частиц не может превышать 0,2 мм.

Химический насос X - консольный с проточной частью, устойчивой к агрессивному воздействию перекачиваемой жидкости, центробежный насос X. Максимальная температура жидкостей, которую способны перекачивать данные химические насосы не должна превышать 120°C (исключения К, Е, И).

**ЦЕНЫ химические насосы X**

Обновлено: 3 мая 2018

Насос, двигатель	Подача м³/ч	Напор м	Цена руб. с НДС
<b>X 50-32-125 Д без/дв.</b>	12,5	20	19 058
A8082 2.2кВт			23 073
A90L2 3 кВт			24 583
A100S2 4 кВт			25 911
<b>X 50-32-125 К без/дв.</b>	12,5	20	21 714
A8082 2.2кВт			25 729
A90L2 3 кВт			27 239
A100S2 4 кВт			28 567
<b>X 50-32-125 Е без/дв.</b>	12,5	20	26 681
A8082 2.2кВт			30 696
A90L2 3 кВт			32 206
A100S2 4 кВт			33 534
<b>X 50-32-125 И без/дв.</b>	12,5	20	33 218
A8082 2.2кВт			37 233

www.stroyportal.ru/catalog/section-trubnyy-prokat-166/punkt-moyki-koles-moydodyr-k-4-7263778/

Северсталь МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА СТАЛЬНОЙ Кашемир Узнать подробнее

Северсталь

Гарантия 25 ЛЕТ

Металлочерепица

СТАЛЬНОЙ Бархат

Долговечность

Пожаростойкость

Экологичность

Соответствие Единым санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим требованиям

Радиационная безопасность

ПЕРЕЙТИ →

Пункт мойки колес Мойдодыр-К-4 - Москва

Адрес: 1-9

Цена: **279000 руб. / шт**

Цены и наличие уточняйте

+74656000000 Показать телефон

Купить

Отправить заявку на просчет

Хит продаж: 43 звонка за последние время

Пользуется спросом: 511 человек смотрели это предложение

Группа компаний СSB Москва

НДС НДС НДС

Надежность Скорость Отзывы

Время работы: 9:00-18:00

Сохранить Показать отзывы

Северсталь МЕТАЛЛОЧЕРЕПИЦА

СТАЛЬНОЙ Шелк Узнать подробнее

Северсталь

Гарантия 25 ЛЕТ

Хорошая погода в вашем доме

СТАЛЬНОЙ Шелк

ПЕРЕЙТИ →

Компания СSB предлагает вашему вниманию пункт(ы) мойки колес автомашин и колесной техники, предназначенных для оснащения строительных площадок любых размеров. Пункт(ы) мойки колес необходимы для предотвращения выноса грязи, бетонной смеси, раствора, песка за пределы строительной площадки на городскую территорию. Проектной и разрешительной документацией на строительной площадке любого уровня предусматривается обязательное оснащение пункт(ами) мойки колес. У нас вы можете приобрести товар «Пункт мойки колес Мойдодыр-К-4» по цене, которую можно уточнить по телефону. Для того, чтобы купить этот товар, нажмите на кнопку «Показать телефон».

https://moskva.tiu.ru/p5733857-rastvoromeshalka-zitrek-300all.html

Войти Зарегистрироваться

tiuru Каталог товаров Я ищу... Москва

Тюль / Москва / Промышленные и оптовые товары / Строительство / Строительная техника и оборудование / Машины и оборудование для бетонных работ / Растворомешатели / Р...

Товар на сайте Оплата и доставка Контакты

ООО «Строймашсервис» представительство в г. Екатеринбург

Код: 024-0017

**Растворомешалка Zitrek RN-300**

в наличии

**63 399 руб.**

Количество: 1 шт.

Купить

+7 (343) 379-54-11

Чат с продавцом

Добавить в избранное

Сообщить о неверной категории

Способы оплаты: Наличными, Безналичный расчет. Подробнее

Способы доставки: Самовывоз, Доставка курьером. Еще 1 способ

Условия возврата: Регионы доставки

Защитим покупки на 10 000 руб.

Рейтинг продавца: 5 из 5

50% положительных из 31 отзыва

Достижения продавца: 6 лет на портале

Чат

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

https://www.ligasvarki.ru/shop/model.php?id=1372

**ЛИГА СВАРКИ** (495) 153-23-61 обратный звонок

Поиск по бренду

Каталог товаров | Автономные агрегаты | Сварочные агрегаты

**СВАРОЧНЫЕ АГРЕГАТЫ**

Артикул: 7110026

**Агрегат сварочный стационарный АДД-4004+ВГ (Д-144)**

Остаток Цена: **246200.00 р**

Оформить в 1 клик

1 Купить

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОТЗЫВЫ

Описание:

Агрегат сварочный стационарный АДД-4004+ВГ (Д-144) предназначен для питания одного сварочного поста ручной дуговой сварки, используется для работы в полевых условиях, т.к. конструкция включает в себя автономный источник питания в виде двигателя внутреннего сгорания.

Встроенный генератор ВГ на 220 В, 4 кВт и печь для сушки электродов до 30 кг.

Россия — родина бренда.

Напишите нам, мы онлайн! jvsite

www.welding-russia.ru/catalog.html?itemid=17118

**СВАРОЧНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ** Бесплатная доставка по всей России

8(800) 100-40-83 (499) 704-17-34

5 ПРИЧИН ВЫБРАТЬ НАС! БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА РАСШИРЕННАЯ ГАРАНТИЯ АРЕНДА РЕМОНТ КРЕДИТ ДЕМОЗАЛ КОНТАКТЫ

Поиск:  Искать

Корзина товаров Пуста

РУЧНАЯ ДУГОВАЯ СВАРКА (ММА)

Сварочное оборудование / Ручная дуговая сварка (ММА) / Сварочные выпрямители / ЭСВА ВДМ-1201

**СВАРОЧНЫЙ ВЫПРЯМИТЕЛЬ ЭСВА ВДМ-1201** Артикул: ВДМ-1201

В наличии Мало Подарок на ваш выбор

Цена: **129 255 р.** ЗАКАЗАТЬ

info@welding-russia.ru Купить в кредит

Нашли дешевле? Добавить к сравнению

Краткое описание ЭСВА ВДМ-1201

Выпрямитель ВДМ-1201 предназначен для питания постоянным током сварочных постов. Выпрямители не регулируемые, имеют жесткую внешнюю характеристику.

Задать вопрос

https://techsvar.ru/products/vypryamitel-svarochnyj-vdm-1201

Наш адрес: г. Москва, Духовской переулок, д.17 Для заказов: info@techsvar.ru

**АльянсПРОМ** +7 (495) 748-72-91  
Заказать звонок

Новости Доставка Оплата Контакты Ремонт АДД Ремонт ПКСД

Каталог оборудования Поиск в каталоге В корзине нет товаров

Главная > Сварочное оборудование > Сварочные выпрямители > Многополюсные сварочные выпрямители > Выпрямитель сварочный ВДМ-1201

## Выпрямитель сварочный ВДМ-1201



**Цена с НДС: 125 400 РУБ**

☆☆☆☆☆

Артикул: 111

Наличие: **В наличии**

- 1 + **В корзину**

Консультация: 8 (495) 748-72-91

Гарантия производителя от 1 года

Наличие, срок поставки и стоимость товара уточняйте по телефону.

Описание Технические характеристики Комментарии (0) Как купить?

www.vseinstrumenti.ru/sadovaya-tehnika/snegouborochnyaya/benzinovyie-snegouborschiki/partner/psb240/

Москва и обл. Выбрать магазин Адрес магазина Получение и оплата Сервис Компаниями Кварталы

**Все инструменты** УХ, СКИДКА! +7 (495) 730-35-00 8 800 550-37-70  
Звонок бесплатный 07:00 – 22:00  
Заказать звонок

Вход / Регистрация Проверить статус заказа Оплатить заказ онлайн

Каталог товаров Акции Поиск среди 100 тысяч товаров. Введите запрос В корзине пока нет товаров

Главная > Все для сада > Снегоуборочная техника (Снегоуборочники) > Бензиновые снегоуборочники > Partner

## Бензиновый снегоуборщик Partner PSB240 9619100-35

Код товара: 2810 Гарантия производителя 1 год



4800 рублей

Последняя цена **44 000 р.** / шт

Подобрать аналог Сообщить о поступлении

Похожие товары

Описание Подробная информация Расходные материалы Отзывы Обсуждения (6)

Бензиновый снегоуборщик Partner PSB240 9619100-35 - самодвижущий агрегат для очистки от снега небольших площадей. Благодаря металлическому зубчатому шнеку возможна уборка слежавшегося снега. Вместительный ковш позволяет убирать больше снега за меньшее время.

Может понадобиться Горизонтальная кантра 20 литров

https://moskva.tiuru.ru/s340034079-stanok-vertikalno-sverilnyj-all.html?openstat=tiu\_prosale%3Cсверильные+станки%3CСтанок+вертикально-сверильный+2Н125%3Ctag

tiuru Каталог товаров Поиск Москва Войти Зарегистрироваться

Тиглы / Москва / Промышленные и оптовые товары / Промышленное оборудование и станки / Станки / Металлообрабатывающие станки / Сверильные станки / Станок вертикально...

## Станок вертикально-сверильный 2Н125

Этот товар на сайте компании

В наличии

**от 155 000 руб.**

Заказать расчет +7 (960) 623-39-54  
Чат с продавцом  
Добавить в избранное

Ваш телефон Купить в 1 клик

Сообщить о неверной категории

Способы оплаты: Наличными, Безналичный расч...  
Способы доставки: Самовывоз, Транспортная комп...  
Условия возврата: Регионы доставки

Защита покупки на 10 000 руб.

ООО "ИННОВАЦИЯ" Москва  
Все предложения продавца  
Рейтинг продавца: 1 отзыв  
Достижения продавца: 5 лет на портале

Характеристики: Тип станка: Вертикально-сверильный

Описание: Сейчас предлагаем (в наличии) следующие станки:

Чат

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

https://stanew.ru/products/sga1-stanok-dlya-gibki-armatury-sga-1

**STANEW.RU** Для заказов: info@stanew.ru  
г. Москва, ул. Большая Яуцкая, дом 21, корпус 1

Поиск по каталогу

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Пн-Пт, с 09:00 до 18:00  
8 (495) 788-07-76  
Заказывайте онлайн

Главная | О компании | Выполненные проекты | Сервисное обслуживание | Гарантия | Доставка | Оплата | Контакты | Вакансии

**КАТАЛОГ ТОВАРОВ**

- МЕТАЛЛООБРАБАТЫВАЮЩЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- КУЗНЕЧНО-ПРЕССОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- ТЕХСОСТАВКА ДЛЯ СТАНКОВ
- СТАНКИ ДЛЯ РАБОТ С АРМАТУРОЙ
- ДЕРЕВООБРАБАТЫВАЮЩЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- СТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- ГРУЗОПОДЪЕМНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- СВАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- ТРАНСФОРМАТОРЫ ДЛЯ ПРОГРЕВА БЕТОНА
- КАМЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Главная — Станки для работ с арматурой — Гибочные станки для арматур — СГА1 Станок для гибки арматуры (Гибочный СГА-1)

### СГА1 Станок для гибки арматуры (Гибочный СГА-1)

Цена: **90 000 руб**

Купить

Задать вопрос

Гарантия производителя

Стоимость доставки

**ХАРАКТЕРИСТИКИ** | ОПИСАНИЕ | ОТЗЫВЫ / КОММЕНТАРИИ

**Технические характеристики**

Усилие гибки, Мпа	400
Гибка арматуры класса А-1 (А240) диаметром, мм	40

geotpr.ru/18564053-Stanok-kds-4m.html

### Слесарные работы

Заказ онлайн! Достоверные отзывы. Все мастера на PROF.LRU

PROF.LRU [ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

**60 000 руб**

Холодильник ветрому 7 000 руб

М.Видео

Костюмы для LPG 340 руб

Контактное имя: Игорь  
Продажа станка КДС-4М  
Технические характеристики:  
максимальная ширина строгания 410 мм  
максимальная глубина строгания 6 мм  
высота прогила 135 мм  
ширина продольной распиловки 15-550 мм  
диаметр циркулярной пилы 250-400 мм  
диаметр / глубина сверления до 25/ до 120 мм  
длина/глубина сверления до 135/ до 125 мм  
Мощность электро двигателя 4 кВт  
Габаритные размеры станка (д/ш/в) 1815x1600x1400 мм  
Масса 793 кг

bizorg.su/kombinirovannyj-derevoobrabatyvayushhie-stanki-rb3260256-kombinirovannyj-stanok-k96m02

Ваш регион: Екатеринбург

Регистрация | Авторизация

Я ищу...

Google в городе Екатеринбург

**Комбинированный станок КЛ-96М-02 Екатеринбург**

Цена: **72 500 руб.** — за 1 шт

**Вертикально-сверлильные станки JET**

[jet.ru](#)

**Сверлильные станки JET! Качество! Надежность! Гарантия 2 года! Звоните!**

Сверлильные станки | Качество | Станки на складе | Гарантия 2 года

**Гибочные станки Simpedil Италия**

[italtechnik.ru](#)

Станки для работы с арматурой производства Simpedil На складе в Москве

**ООО "НОВА Механика"**

Компрессоры REMEZA

ремеза-когда.ру

Пн-Пт: 9:00 — 18:00  
Сб-Вс: Выходной  
☎ +7 (343) 329-31-30, +7 (343) 329-31-20, +7 (343) 319-99-31, +7 (343) 378-53-75

Купить комбинированный станок КЛ-96М-02 в Екатеринбурге

ул. Вишневая, 2А, оф. 203, Екатеринбург, 620079, Россия

Компания ООО "НОВА Механика" (Екатеринбург) является зарегистрированным поставщиком на сайте БИЗОРГ.РУ. Вы можете приобрести товар Комбинированный станок КЛ-96М-02, расклеты произведённые в руб. Если у вас возникли проблемы при заказе товара.

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1

Добро пожаловать на сайт компании  
**«СТАНКОПОСТАВКА»**  
 поставка промышленного оборудования  
 по заводским ценам от официального дилера

Многоканальный телефон: 8(495)226-26-58  
 Мобильный телефон: 8(926)598-03-11  
 Адрес: г. Москва, Перовское шоссе, д. 21  
 Мы работаем с 09:00 до 19:00  
 Электронная почта: 2262658@mail.ru

Главная Наше производство Контакты О компании Новости Статьи

Яндекс  Найти

Вы всегда можете позвонить для консультации в отдел продаж нашей компании, мы с удовольствием Вам поможем!

[Каталог](#) → [Шлифовальные станки и пылесосы](#) → [Точильно-шлифовальные станки](#) → [ЗК634 станок точильно-шлифовальный, купить станок ЗК634 в наличии.](#)



\* Щелкните мышкой на рисунок для его увеличения

**75 000,00 руб.**

В наличии: **1**

**Станок точильно-шлифовальный ЗК634** выпускается ОАО «Мукачевский станкозавод», Украина. Станок ЗК634 является в стандартной комплектации напольным станком, используется для ручной заточки и переточки металлорежущих и деревообрабатывающих инструментов.

**Станок ЗК634 стоимость – 75 000,00 руб с НДС.**

Максимальная высота токарных резцов, заточиваемых на станке ЗК634 – 100мм, максимальный диаметр сверл – до 60мм. Точильный станок ЗК634 заточивает любой слесарный инструмент: выполняет снятие заусениц, фасок. Дополнительно можно поставить абразивную ленту для шлифовки и полировки деталей. К станку ЗК634 заводом-изготовителем предлагается пылесосывающий агрегат ЗК634.59.000.ПА-700. Такой агрегат улавливает мелкую металлическую стружку и абразивную пыль при работе станка. Станок ЗК634 цена – 75 000,00 руб с НДС. Вы можете купить станки ЗК634 в наличии на складе в Москве.

- ОСНАСТКА К СТАНКАМ, ГИЛЬОТИНАМ, ЛИСТОГИБОЧНЫМ ПРЕССАМ, КООРДИНАТНЫЕ СТОЛЫ, МАГНИТНЫЕ ПИЛЫ, СЛЕСАРНЫЕ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ВЕРСТАКИ, РОЛЬГАНГИ, БУХТОРЗАМАТЫВАТЕЛЬ, СТАНОЧНЫЕ И СЛЕСАРНЫЕ ТИСКИ, ТОКАРНЫЕ ПАТРОНЫ, УЦИ, ПАСПОРТА НА СТАНКИ.
- ТОКАРНЫЕ СТАНКИ
- СВЕРЛИЛЬНЫЕ СТАНКИ
- СВЕРЛИЛЬНО-ФРЕЗЕРНЫЕ СТАНКИ
- ФРЕЗЕРНЫЕ СТАНКИ, ФРЕЗЕРНЫЕ СТАНКИ С ЧПУ, ЗУБОФРЕЗЕРНЫЕ СТАНКИ
- ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ЦЕНТРЫ
- ЗАТОЧНЫЕ СТАНКИ
- ШЛИФОВАЛЬНЫЕ СТАНКИ И ПЫЛЕСОСЫ
  - Точильно-шлифовальные станки
  - Пылесушивающие агрегаты, промышленные пылесосы.
  - Плоскошлифовальные станки
  - Полуавтоматы крупношлифовальные бесцентровые
  - Высокоточные станки для перешлифовки коленвалов
- ЛЕНТОЧНОПИЛЬНЫЕ СТАНКИ И

https://moskva.by.ru/h25482725-станок-фрезерный-фсш-1а(к)

Войти Зарегистрироваться

**Oturu** Каталог товаров  Я иду... Москва

Титлы / Москва / Промышленные и оптовые товары / Промышленное оборудование и станки / Станки / Фрезерные и фрезерно-гравировальные станки / Станок фрезерный ФСШ-1А(К)



**Станок фрезерный ФСШ-1А(К)**

Этот товар на сайте компании

В наличии

**180 000 руб.**

Количество:

**Купить**

Ваш телефон:  Купить в 1 клик

+7 (499) 110-32-65  
 Чат с продавцом  
 Добавить в избранное

Способы оплаты: Наличными, Безналичный расч...  
 Подробнее

Способы доставки: Самовывоз, Транспортная комп...  
 Подробнее

Условия возврата  
 Регионы доставки

Защищаем покупки на 10 000 руб.

Рейтинг продавца: 5 звезд  
 0% положительных из 7 отзывов

Достижения продавца: 1 год на портале

ООО "ТПК "Авангард Про"  
 Москва  
 График работы  
 Все предложения продавца

**Описание**

Станок предназначен для выполнения разнообразных фрезерных работ по дереву с ручной подачей, нарезки простых шипов с помощью шипорезной каретки. При установке на станок копировальной каретки (по спец. заказу за отдельную плату) возможно криволинейное фрезерование по копирке с ручной подачей. Технические характеристики

№	Наименование	Цена	Единица измерения
115.	Тележка 0,75 т ТПТ-1 Для снятия и транспортировки колес г/а (высота подъема 400 мм)	26 280 руб.	шт
116.	Шиномонтажный стенд Ш 516Н Для колес г/а (диапазон зажима 12-18", размеры колеса 980 мм/280 мм)	43 896 руб.	шт
117.	Шиномонтажный стенд Ш 516Н-01 Также с пневмодатом	48 262 руб.	шт
118.	Шиномонтажный стенд Ш 513 Для грузовых автомобилей и автобусов, посадочный диаметр 18-20 дюймов	79 886 руб.	шт
119.	Шиномонтажный стенд ШМГ-1 Для колес г/а (диапазон зажима 14-26&quot;, размеры колеса 1500 мм/700 мм)	148 000 руб.	шт
120.	Шиномонтажный стенд Ш 515 Для колес г/а (диапазон зажима 15 - 42", размеры колеса диаметр 2100 мм, ширина 900 мм)	136 334 руб.	шт
121.	Шиномонтажный стенд Ш 515 М1 Для колес г/а (диапазон зажима 15 - 42", размеры колеса диаметр 1940 мм, ширина 750 мм)	139 308 руб.	шт
122.	Шиномонтажный стенд Ш 515 ВУ Для колес грузовых автомобилей диаметр обода 14&quot;, 42&quot;, диаметр колеса - до 1940 мм, ширина колеса - до 800 мм	180 000 руб.	шт
123.	Бортрасширитель ПТМ 1 Предназначен для местного разведения бортов при осмотре и ремонте автомобилей шасси	7 434 руб.	шт
124.	Вулканизатор В 101 Для камер и покрышек г/а и г/а до 20" (2 вулканизационные плиты, таймер)	10 620 руб.	шт
125.	Вулканизатор 6140 Для камер и покрышек г/а и г/а до 20"	6 962 руб.	шт

Заказчик: ОАО «Мостостроительный отряд № 19»

Отчет: № 24/05/18-1



Ваш город: Москва

ЛЕКТ

Поставка оборудования для АЭС, АГЭС и нефтебаз

Дилеры более 150 заводов! Низкие цены!

Вход в личный кабинет

Искать...

8 (499) 4907437

Звонки Оплатить на свои средства

Корзина

Нет Да

ОБОРУДОВАНИЕ

О КОМПАНИИ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ПРОИЗВОДСТВО СТРОИТЕЛЬСТВО ОБСЛУЖИВАНИЕ КОНТАКТЫ

Вы находитесь: Главная \ ТРК и ГРК \ Нара \ Топливоэдаточная колонка нара 27М1С

### ТОПЛИВОЭДАТОЧНАЯ КОЛОНКА НАРА 27М1С

Код товара: 8391

**93 000 руб.**

- 1 +

В корзину Купить в 1 клик

На заказ

Задать вопрос

Доставка в Москва  
Доповне глины (мегабарный груз) 4 580 руб.  
Самовывоз 0 руб.



www.garo.cc/katalog/puskozarjadnye-ustrojstva-dlja-avtomobilej/ustanovka-puska-dvigately-380-v

121471 РФ, г. Москва, 3-й Дорогобужский пер., д.6

Консультация: Пн-Вт: 8:00-21:00  
Офис: Пн-Пт: 9:00-17:00

8(800)100-97-45  
8(495)258-81-22

Обратный звонок

e.mailzakaz@garo.cc

ГЛАВНАЯ \ КАТАЛОГ \ ГОТОВЫЕ РЕШЕНИЯ \ ЛИЗИНГ/КРЕДИТ \ ОПЛАТА И ДОСТАВКА \ ГАРАНТИЙ СЕРВИС \ БРЕНДЫ \ О КОМПАНИИ \ КОНТАКТЫ \ О ЗАКАЗОВ

### КАТАЛОГ

Бренды

Монтаж Сервис Запчасти

Распродажа оборудования

Готовые решения

Диагностическое оборудование для автомобилей

Оборудование для шиномонтажа

Балансировочное оборудование

Автомобильные подъемники

Домкраты автомобильные

Компрессоры сжатого воздуха

Производственная мебель

Гаражное оборудование

Моечное оборудование

Кантователи двигателей

Главная > Каталог товаров компании «ГАРО» > Пуско-зарядные устройства для автомобиля > Установка пуска двигателей ПУ-2М (УЗД-2М)

### Установка пуска двигателей ПУ-2М (УЗД-2М)



Артикул: УЗД-2МПУ-2М

Бренд: Комета-С

Страна производства: Россия

Телефоны консультантов:  
+7(925)505 33 80 Андрей Гончаров  
+7(925)505 33 75 Александр Макеев  
+7(925)504 90 92 Андрей Шутиков  
+7(929)675 03 38 Максим Ковалев  
e-mail: zakaz@garo.cc

Цена: 45 800 руб.

1 Купить Купить со скидкой

Оплата Доставка Монтаж Гарантия Лизинг Кредит

Пусковая установка для запуска автомобильных двигателей в холодное время модели ПУ-2М и ПУ-3 (УЗД-2М) предназначена для эксплуатации в автотранспортных предприятиях и СТО автомобилей, находящихся на выделенных территориях и имеющих сети напряжением 380 В и частотой 50 Гц, которые не связаны с электросетями жилых домов. Вид климатического исполнения УХЛ категории 1.1 по ГОСТ 15150-69.

Устройство обеспечивает пуск двигателя со стартерной мощностью до 3,3 кВт (5 л.с.) при напряжении системы электрооборудования автомобиля 12В и до 11кВт (150 л.с.) при напряжении 24В.

grantek-avto.ru/katalog/zaryadnoe\_ustrojstvo/411m220.php

ГРАНТЭК XXI  
Полная автомобильного оборудования

ГЛАВНАЯ О КОМПАНИИ ПРОДУКЦИЯ ПРАЙС-ЛИСТ КОНТАКТЫ ГАРАНТИИ ДОСТАВКА

Москва +7 (495) 215 2587  
+7 (925) 336 8041  
Белгород +7 (4712) 78 5144  
Ижевск +7 (915) 287 5654  
Днепропетровск +7 (081) 281 8441

### Каталог

Подъемники для СТО

Шиномонтажное оборудование

Оборудование для экспресс-сервиса

Вулканизаторы

Зарядные и пускозарядные устройства для автомобиля

Смазочно-заправочное оборудование

Обрабатывающие станки

Домкраты

Гайковерты для автосервиса

Стенд для ремонта ДВС, КПП, мостов, сцепления

Гаражный пресс

Мойка деталей

Искать по сайту...

Авто-сервисное оборудование > Каталог > Зарядные и пускозарядные устройства для автомобилей > Зарядные устройства > Установка З-411М-220 для зарядки аккумуляторных батарей

### Установка З-411М-220 для зарядки аккумуляторных батарей



Производитель: Россия

Модель: З-411М-220

Тип: Зарядное устройство

Цена: 84 370.00 руб.

Заявка на покупку

Переданная на конкурс. Предназначена для зарядки аккумуляторных батарей с номинальным напряжением 12 и 24 В, для ускоренного заряда, для предупредительного подзаряда при контроле времени с помощью встроенного электронного таймера.

www.laborkomplekt.ru/?page=7&id=5&id=60&id=8775

**ЛаборКомплект** ЛК

Главная  
Новости  
Статьи  
Партнеры  
Контакты

КАТАЛОГ

1 ... Весы  
2 ... Лабораторная мебель  
3 ... Оптические приборы  
4 ... Специализированные приборы  
5 ... Электронное измерительное оборудование  
6 ... Банки, колбирователи, электроники  
7 ... Имунаметры  
8 ... Климатические камеры  
9 ... Лабораторные микроволны, вакуумные  
10 ... Трубоутечные камеры  
11 ... Термостаты  
12 ... Электрохимические анализаторы

6 ... Приборы электрохимического анализа  
7 ... Разное  
8 ... Лабораторная посуда  
9 ... Химреактивы

Мы перезвоним  
через 28 секунд

Введите ваш телефон

ЛаборКомплект

Шкафы сушильные зерновые  
Шкафы сушильные (Германия)  
Шкафы сушильные пр.во ULAB  
Шкафы сушильные (Италия)  
Шкафы сушильные DAVIAN Scientific  
Шкафы сушильные DON (Россия)  
Шкафы сушильные вакуумные  
Шкафы сушильные специальные

тел. +7 (495) 926 80 00  
тел. +7 (495) 518 27 43  
тел. +7 (495) 518 27 84  
тел. 8-800-100-70-98 (звонок бесплатный по России)

Заказ отправляйте на нашу почту:  
market@laborkomplekt.ru

Поиск по сайту:

**Шкафы сушильные лабораторные**

Шкафы сушильные (Россия)

**Шкаф сушильный СНОЛ-3,5,5,3,5,3,5-И2 54100,00 руб.**

**Сушильный шкаф СНОЛ-3,5,5,3,5,3,5-И2**

Шкаф сушильный лабораторный СНОЛ-3,5,5,3,5,3,5-И2 с рабочей камерой из нержавеющей стали объемом 62 литра используется для сушки различных изделий и материалов при температуре до 350 °С.

Поставляется шкаф сушильный в оргалитовом ящике с ребрами жесткости (стоимость упаковки входит в цену).

**Основные особенности сушильного шкафа:**

- удобен в процессе эксплуатации;
- для реализации загрузки внутри камеры шкафа, в комплект входит три перфорированные полки;
- изготавливается без принудительной циркуляции воздуха в камере;
- температура в камере поддерживается с точностью до ±2°С.

**Технические характеристики шкафа лабораторного СНОЛ - 3,5,5,3,5,3,5-И2:**

Объем камеры, л	62
Материал рабочей камеры шкафа	нержавеющий металл
Номинальная мощность, кВт, не более	4
Напряжение питающей сети, В	220
Номинальная частота, Гц	50
Число фаз	1
Номинальная температура в рабочем пространстве, °С	350
Стабильность температуры в установившемся тепловом режиме, °С	±2
Размеры рабочего пространства (ширина x высота x длина), мм	350x350x350
Габаритные размеры (ширина x высота x длина), мм	520x630x670
Масса, кг	55

Купить сушильный шкаф СНОЛ - 3,5,5,3,5,3,5-И2 можно на условиях самовывоза со склада в Москве или оформить доставку.

https://www.b2b-center.ru/market/postavka-elektropечи-smo-6-12-5-12-5-и2-s-vydvizhnym-stolikom/tender-1001370/

**Центр электронных торгов** Все сервисы Войти Зарегистрироваться

Торговая площадка Участники Тарифы Электронная подпись Обучение Финансовые услуги Каталог товаров

Торговая площадка → Запросы цен → Электронные и электротехнические агрегаты сопротивления камерные с выдвижным подом

**Запрос цен № 1001370**

**Поставка электропечи СНО-6.12.5/12,5-И2 с выдвижным столиком**

Извещение Разъяснения - 0 История изменений Поступившие заявки - 0

Поставка электропечи СНО-6.12.5/12,5-И2 с выдвижным столиком

Категория классификатора: 2914107 **Электронные и электротехнические агрегаты сопротивления камерные с выдвижным подом**

Количество: 1 комплект

Цена за единицу продукции: **1 500 000,00 руб. (цена с НДС)**

Общая стоимость закупки: **1 500 000,00 руб. (цена с НДС)**

При выборе победителя учитывается: Цена с НДС (показывать обе цены)

Стоимость по результатам процедуры: **1 500 000,00 руб. (цена с НДС)**

Дата публикации: 09.04.2018 16:46

Дата окончания подачи заявок: **16.04.2018 11:00**

Дата последнего редактирования: 09.04.2018 16:46

Ответственное лицо: Мацюк Елена Сергеевна

Организатор процедуры: АО "МПО ИМ. И. РУМЯНЦЕВА"

**Дополнительная информация**

Возможность подачи предложений по части позиций: Не предусмотрена. Предложение подается целиком по лоту

Двухэтапная процедура закупки:  Нет

Альтернативные заявки:  Нет

Подгрузка документации к заявке обязательна:  Да

Условия оплаты: В соответствии с проектом договора

Условия поставки: В соответствии с документацией о закупке

Адрес места поставки товара, проведения работ или оказания услуг: 127015, Россия, г. Москва, ул. Раковой, д. 34

Место проведения процедуры: Данная процедура проводится в электронной форме на ЭТП группы B2B-Center (www.b2b-center.ru). Предложения участников подаются в форме электронного документа.

Информация о подписи: Подписано ЭП

Последние поступившие заявки

Статус объявления: в архиве

Организатор подвел итоги процедуры 20.04.2018 в 14:34, признав процедуру несостоявшейся. Участникам процедуры были разосланы уведомления.

Всего заявок: 0

## Приложение 2. Документы Исполнителя и оценщика

  
**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
 "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
 РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**  
 Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
 саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23 мая 2008 г. № 1944-08  
*Дата* *Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Князьков Александр Геннадьевич**

Паспорт 45-99 №776699 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*  
 ОВД "Нагатинский затон" города Москвы  
 16.07.1999

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
 Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
 диплом о профессиональной переподготовке ПП409194 15.12.2000  
*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1326 от « 23 мая 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



*Исполнительный директор ИП АРМО*  
 Досковская Индивидуального лица



Петровская Е.В.



Москва



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011779-3

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка бизнеса»

выдан

Князькову Александру Геннадьевичу

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

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » мая 20 21 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011743-2

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка движимого имущества»

выдан Князькову Александру Геннадьевичу

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

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » мая 20 21 г.



Страховое акционерное общество «ВСК»  
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180D0B40R1558

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК- Князьков Александр Геннадьевич</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
<b>Страховая сумма</b> 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 16 800 руб. 00 коп. (Шестнадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,056 %
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «21» апреля 2018 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек), закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

М.П.  /Д.П. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 16/04/2017г.

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

САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R3103

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НЕЗАВИСЫМЕ ОЦЕНОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ»</b>	
Адрес места нахождения на основании Устава: 115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек).	15 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек).
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	<b>0,15%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» июля 2017 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «03» июля 2017 г. по «02» июля 2018 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Западное городское отделение САО «ВСК»

121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 20В

От имени Страховщика:


 /Д.Г.Старостин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «03» июля 2017 г.

**Приложение 3. Фотографии по результатам инвентаризации**





















**Приложение 4. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Учреждение юстиции Тверской области по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 02.12.2004

**ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ**  
План приватизации, утвержденный от 11.12.1992г.  
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992г.

**СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА**  
Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд №19", ИНН 7807002721  
зарегистрировано 23.12.1992 г. Санкт-Петербург, свидетельство серия 78 №002042051, адрес:  
Россия г. Санкт-Петербург пр. Ленина д. 77-А

**ВИД ПРАВА**  
собственность

**ОБЪЕКТ ПРАВА**  
склад материальный, площадь общая 1070,59 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Тверская  
область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1

**КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР**  
69.40.02.00.007.0028:1/11942-03/37:10000/3

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА**  
не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество  
и сделок с ним 2 декабря 2004 года сделана запись  
регистрации № 69-01/40-255/2004-20

Регистратор Суворова Г.Б.  
(ф.и.о.)



Серия 69-ЛЛ № 589025

Копия

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Учреждение юстиции Тверской области по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 02.12.2004

**ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ**  
План приватизации, утвержденный 11.12.1992г.  
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992г.

**СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА**  
Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд №19", ИНН 7807002721  
зарегистрировано 23.12.1992 г. Санкт-Петербург, свидетельство серия 78 №002042051, адрес:  
Россия г. Санкт-Петербург пр. Ленина д. 77-А

**ВИД ПРАВА**  
собственность

**ОБЪЕКТ ПРАВА**  
подстанция трансформаторной площадь общая 69,8 кв.м, расположенный по адресу: Россия,  
Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1

**КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР**  
69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:10000/2

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА**  
не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество  
и сделок с ним 2 декабря 2004 года сделана запись  
регистрации № 69-01/40-255/2004-19.

Регистратор: Суворова Г.Б.  
(п.и.о.)



(подпись)

Серия 69-АА № 589022

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Учреждение юстиции Тверской области по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 02.12.2004

**ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ**  
План приватизации, утвержденный 11.12.1992г.  
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992г.

**СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА**  
Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд №19", ИНН 7807002721  
зарегистрировано 23.12.1992 г. Санкт-Петербург, свидетельство серия 78 №002042051, адрес:  
Россия г. Санкт-Петербург пр. Ленина д. 77-А.

**ВИД ПРАВА**  
собственность

**ОБЪЕКТ ПРАВА**  
гараж с РММ; площадь общая 2156,29 кв.м; расположенный по адресу: Россия, Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1.

**КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР**  
69:40:02:00:007:0028:1/11942-03/37:100004

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА**  
не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество  
и сделок с ним 2 декабря 2004 года сделана запись  
регистрации № 69-01/40-255/2004-21

Регистратор Суворова Г.Б.  
(е.и.о.) (подпись)



Серия 69-АА № 589023

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Учреждение юстиции Тверской области по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 02.12.2004

**ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ**  
План приватизации, утвержденный от 11.12.1992г.  
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992г.

**СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА**  
Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд №19", ИНН 7807002721  
зарегистрировано 23.12.1992 г. Санкт-Петербург, свидетельство серия 78 №002042051, адрес:  
Россия г. Санкт-Петербург пр. Ленина д. 77-А

**ВИД ПРАВА**  
собственность

**ОБЪЕКТ ПРАВА**  
Производственный корпус, площадь общая 4843,23 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Тверская  
область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1

**КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР**  
69-40/02:00-007/0028:1/11942-03/37:10000/5

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА**  
не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество  
и сделок с ним 2 декабря 2004 года сделана запись  
регистрации № 69-01/40-255/2004-22

Регистратор \_\_\_\_\_ Суворова Г.Б. \_\_\_\_\_  
(с.и.о.) (подпись)



Серия 69-АА № 589024



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Тверской области

Дата выдачи 25.07.2006

**ДОКУМЕНТЫ-ОСНОВАНИЯ**  
План Приватизации Утвержденный Комитетом по Управлению Имуществом 11.12.1992г.  
Акт оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992г.

**СУБЪЕКТ (СУБЪЕКТЫ) ПРАВА**  
Открытое акционерное общество "Мостостроительный отряд №19", ИНН 7807002721  
зарегистрировано 23.12.1992 г. Санкт-Петербурге, свидетельство серия 78 №002042051, адрес:  
Россия г. Санкт-Петербург, пр. Ленина д. 77-А КПП 783450001 ОГРН 1027804594498

**ВИД ПРАВА**  
собственность

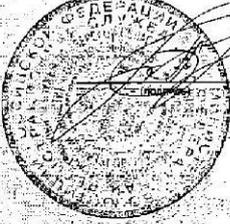
**ОБЪЕКТ ПРАВА**  
Станция канализационная насосная, площадь общая 27,46 кв.м, расположенный по адресу: Россия,  
Тверская область, г. Тверь, д. Новая Константиновка, д. 1

**КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР**  
69:40:02:00:007:0004:1/11942-03/37:10000/1

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА**  
не зарегистрированы

с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество  
и сделок с ним 25 июля 2006 года сделана запись  
регистрации № 69-69-02/112/2006-183

Регистратор                      Попова А.Б.  
(ф.и.о.)                     



69 AA 872872



*ММ "Свердловский завод"*

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Име *корпус производственный*  
(назначение нежилого строения)

Вон *Московский*

род (пос.) *Свердлов*

ица (пер.) *ул. Чкаловская*

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № \_\_\_\_\_

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. 576. №

**СОСТАВЛЕН  
ПО СОСТОЯНИЮ**  
на "14" ноября 2004

IV. Общие сведения

Назначение: Фабрика производительной  
 Использование: по назначению  
 Количество мест (мощность): \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей  
 (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (куб. м)	Литер. Групп.
В	Фабрика производительной		1963,5	11,20	22000	а) Стен наруж. отдел
В-1	— " —		224,3	12,15	2730	б) Пере
В-2	— " —		1267,1	12,30	15585	черн
			50,7	2,75	139	между
В-3	— " —		1349,1	12,30	16594	надпо
						Крыша
						Полы
						окон
						дверн
						Внутрен. отде. лка
						отопл.
						полон
						канал
						гор. по
						ваннч
						электр
						радио
						телефн
						в. п. и
						лифта
						прочие
						и, при

### VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера В Год постройки 1978 Число этажей 2  
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки проектная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, галь и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного эл-та с поправ.	износ в %	% износа к строению гр. 1 и 2	Тек. изм. износ в %	
								элементов	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>бетонные</u> <u>б/к</u>								
Объем (м куб)	Стены и их наружная отделка	<u>бетонные</u>							
6	Перегородки								
1758,2	чердачное	<u>бетонные</u>							
2830	междуэтажные								
1558,2	надподвальное								
139	рына	<u>бетонные</u> <u>с железобетонными</u> <u>бетонными</u>							
1658	полы	<u>бетонные</u>							
	оконные	<u>дерево</u>							
	дверные	<u>дерево</u>							
	внутренняя отделка	<u>с/раско</u>							
	отопление	<u>от 1974</u>							
	водопровод	<u>трубы стальные</u>							
	канализация	<u>трубы керамические</u>							
	пр. по осн. обж.	<u>бетонные железобетонные</u>							
	лифты								
	электрич. освещ.	<u>др. др. с/раско</u>							
	радио								
	телефон	<u>др. др. с/раско</u>							
	сигнализация	<u>проектные б/к</u>							
	лифты								
	прочие работы	<u>проектные работы</u>							
			Итого	100					
принадлежит к 100 по формуле:			% износа [гр. 9] x 100						
			удельный вес [гр. 7]						19%

### VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Датера: 31      Год постройки: 1970      Число этажей: \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности: 1      Вид внутренней отделки: автомат

№ п. п.	Наименование элементов	Описание конструктивных элементов (материал, кон- струкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Площадь в устройстве по п. 6	Удельный вес конструктивного элем. с поправ. по п. 7	Износ в %	% и масса к стро- ению гр. 7/8 по К	Тек. из- нос	
									10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный								
2	Стены и их внутренняя отделка	бетонный								
3	перегородки	бетонный								
		кирпичный								
		газобетонный								
4	Крыша	бетонная								
5	Полы	бетонная								
6	проемы	двери								
		окна								
7	Внутренняя отделка	автомат								
9	стены и перегородки, устройство и устройство внутри	бетонный								
		кирпичный								
		газобетонный								
		бетонный								

5. Итого: \_\_\_\_\_  
 6. Итого: \_\_\_\_\_

### VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера В-2 Год постройки 1978 Число этажей 1  
 Группа казталдысты II Вид внутренней отделки арамид

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ.	износ в %	% и масса к строению гр. 7хтр к 1,0	тек. и м. износ в %	
								элемента	к ср.ению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>бетонный</i>								
а) Стены и их наружная отделка	<i>бетонные</i>								
б) Перегородки									
перекрытия	чердачное	<i>бетонное</i>							
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	<i>асбестоцементная</i>								
Чолы	<i>бетонные</i>								
просемы	окошные	<i>деревянные</i>							
	дверные	<i>деревянные</i>							
Внутренняя отделка	<i>арамид</i>								
сл. и электротехн. устройства	отопление и отопительные приборы	<i>отсутствует</i>							
	канализация	<i>отсутствует</i>							
	фор. водоснабж. ванные	<i>отсутствует</i>							
	электросветл.	<i>отсутствует</i>							
	радио	<i>отсутствует</i>							
	телефон	<i>отсутствует</i>							
вентиляция	<i>отсутствует</i>								
лифты									
Прочие работы	<i>арамид</i>								

Итого . . . 100 X X X

коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ и масса [гр. 9]} \times 1.0}{\text{удельный вес [гр. 7]}}$  *196*

### VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера В-3 Год постройки 1987 Число этажей 1  
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки проемая

№ п. п.	Наименование конст. элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	%	%	%	%	%	%
				по таблице	к удельному весу в %	конструктивного элем. с поправ.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Фундаменты	<i>железобетон</i>										
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>										
	б) Перегородки	<i>кирпичные</i>										
3	перекрытия	<i>железобетон</i>										
	чердачное	<i>железобетон</i>										
	междуэтажное											
4	Крыша	<i>обшитая железом с кровельным покрытием</i>										
5	Полы	<i>бетонные</i>										
6	просши	<i>деревянные</i>										
	дверные	<i>деревянные</i>										
7	Внутренняя отделка	<i>окраска штукатурка</i>										
9	отопление	<i>Оте (74)</i>										
	и допровод	<i>железобетон</i>										
	канализация	<i>железобетон</i>										
	гор. водоснабж.	<i>железобетон</i>										
	электросвеч.	<i>железобетон</i>										
	радио	<i>железобетон</i>										
9	Прочие работы	<i>железобетон</i>										
		<i>раствор</i>										
<b>Итого</b>					100	X	X	X				

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 11)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

**К. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице										
		поправк	с поправк.									
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Скрытия												
Полы												
Крыши												
Полы												
Работы по монтажу												
Работы по электротехнике												
Итого		100	X		100	X		100	X			

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице										
		поправк	с поправк.									
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Скрытия												
Полы												
Крыши												
Полы												
Работы по монтажу												
Работы по электротехнике												
Итого		100	X		100	X		100	X			

**Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости [коэффициенты] на:								Стоимость измерителя с поправк	Количество объем-из-площадь-м	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
					удел. вес	группу капитальн.	1	2	3	4	5	6					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Корпус здания													24082	10443	19	6550	
"													1830	60962	20	11476	
"													5721	97564	19	10056	
"													16554	11313	10	102781	

**XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке**

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры				№ сборника № таблицы	измеритель	стоимость измерителя по таблице	восстанов. стоимость в рублях	% износа	действ. стоимость в рублях
			длина м	ширина м	высота м	площадь м кв.						

**XIV. Общая стоимость (в руб.)**

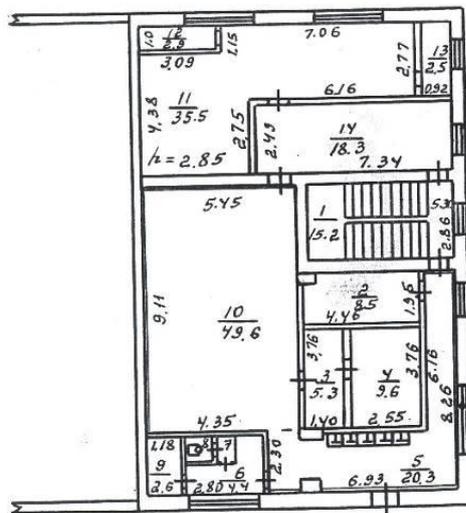
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

\_\_\_\_\_ г. исполнил \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ г. проверил \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ г. Нач. бюро \_\_\_\_\_

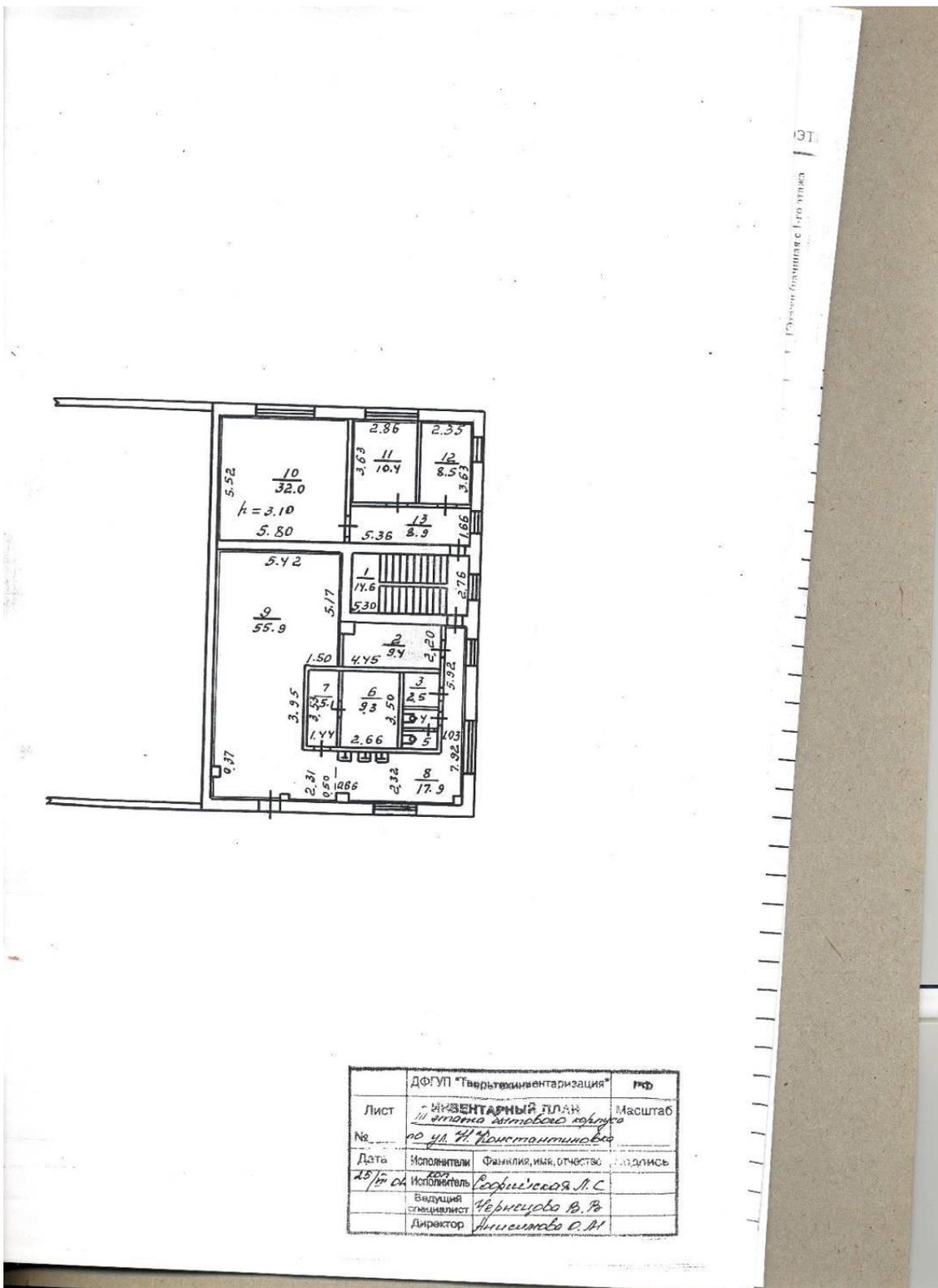
**XV. Отметка о последующих обследованиях**

Дата обследования	2001 г.	_____ г.	_____ г.
Обследовал	2001	_____	_____
Проверил	_____	_____	_____
Начальник бюро	_____	_____	_____





	ДФУП "Тверьтехинвестаризация"	РФ
Лист	ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ ПЛАН	Масштаб
№	Эксплуатационный план по Ч. Константинову	
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отчество
25/05/18	Кер. Исполнитель	Сорбильская Л.С.
	Ведущий специалист	Чернышова В.В.
	Директор	Анисимова О.И.



	ДФГУП «Газрытвинвентаризация»		ИФ
Лист	- БИЗНЕСАРНЫЙ ПЛАН III этажа истового корпуса		Масштаб
№	по ул. П. Константиновца		
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
25/05/18	Исполнитель	Рожниченко Л. С.	
	Будущий специалист	Чернышова В. В.	
	Директор	Анисимова О. И.	

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Свердловск бюро технической инвентаризации

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

иние Москворечье  
(назначение нежилого строения)

айон Московский

ород (пос.) Свердловск

лица (пер.) Ул. Космонавтов

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № \_\_\_\_\_

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. 576. №





### Здания и определение износа

итера 9 Год постройки 1988 Число этажей 1.0  
 группа капитальности 2 Вид внутренней отделки красочные

2	3	4	5	6	7	8	9	10, 11	
								элемент	к строению
Фундаменты	<i>дуб. массивные</i>								
1) Стены и их паружная отделка	<i>красочный гипсовый</i>								
2) Перегородки	<i>красочные</i>								
чердачное	<i>штукатурка</i>								
междуэтажные	<i>штукатурка</i>								
надподвальное									
Крыша	<i>асбестоцементная в рубероиде</i>								
Полы	<i>бетонные, лаги, паркет, паркетная доска</i>								
оконные	<i>деревянные</i>								
дверные	<i>деревянные</i>								
Внутренняя отделка	<i>штукатурка, краска, обои, панели</i>								
отопление	<i>отсутствует</i>								
водопровод	<i>отсутствует</i>								
канализация	<i>отсутствует</i>								
гор. водоснабж.	<i>отсутствует</i>								
ванны									
электр. осв. ш.	<i>пр. осв.</i>								
радио									
телефон	<i>пр. осв.</i>								
питания	<i>пр. осв.</i>								
лифты									
прочие работы	<i>красочные работы</i>								
Итого...			100	X		X		X	

за, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа [гр. 9]} \times 100}{\text{удельный вес [гр. 7]}}$  = 25%

**IX. Техническое описание пристроек и других частей**

Наименование конструктивных элементов	литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	литера	весовые, кг/м³
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого		100	X			100	X			

Наименование конструктивных элементов	литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	литера	весовые, кг/м³
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого		100	X			100	X			

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости [коэффициенты] на:						стоимость измерения с поправк.	количество объектов — № инвентаризационной стоимости	
						удел. вес	грунтотальп.	Дев. №	Дев. №	Дев. №	Дев. №			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Д	Двухэтажное								132000				132000	1
Г	Панельный								142				142	1

**XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на учас**

Датера	Наименование ограждения и сооружения	Материал, существующий	Размеры				№ сборника	№ плана	статья и подстатья по плану	восстановительная стоимость в рублях	№ бюро
			длина	ширина	высота	площадь м. кв.					

**XIV. Общая стоимость (в руб.)**

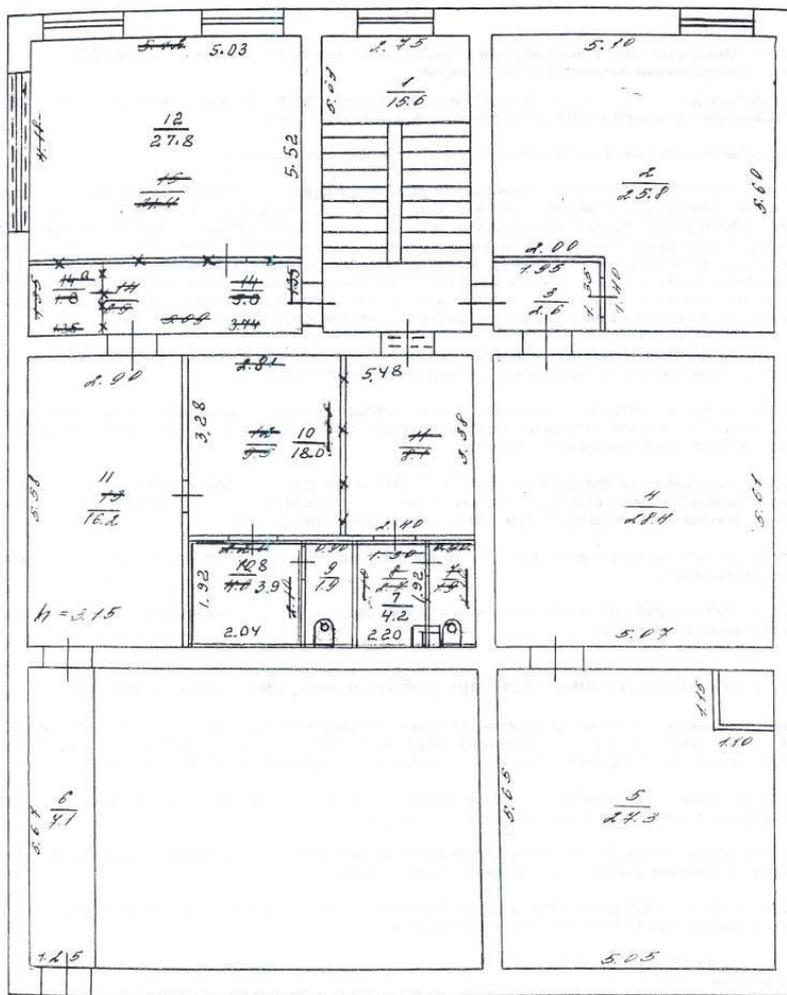
В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		восстановительная
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	

" " 197 г. исполнил: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
 " " 197 г. проверил: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
 " " 197 г. Нач. бюро \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

**XV. Отметка о последующих обследованиях**

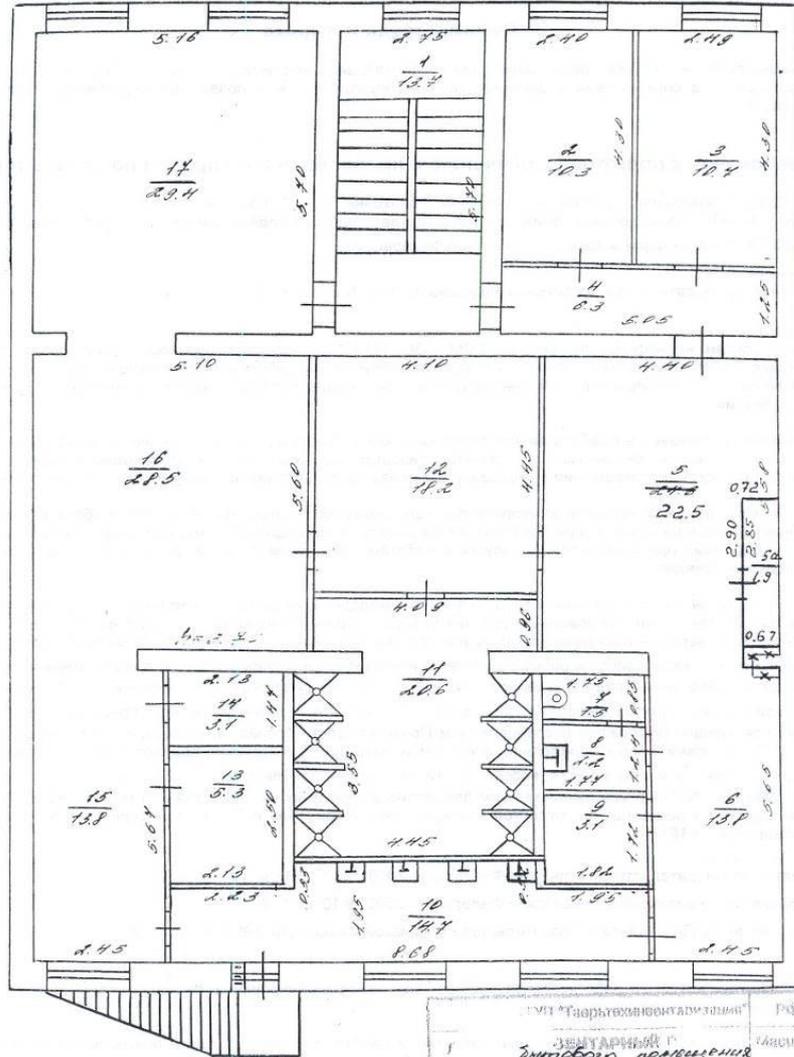
Дата обследования	25. VII 1901 г.	197 г.
Обследовал	Иванов И. С.	
Проверил	Петров П. П.	
Начальник бюро	Сидоров С. С.	





Изменение вноси  
5/I-99г. 3а

Лист	ДПО УП "Разрешение на строительство"		РД
№	на работу № 12/18/17 по работе № 10/18/17 "Константиновского"		Масштаб
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
25/11/04	инженер по архитектурному проектированию	Вербилская Л.С. Чернышев В.Ю. Алексеева О.И.	



изменение вкл  
5/2-39г. Эриш

УИТ "Газаргазвинсанагчлалын"		РФ
ЗУНГААРЧЛЫГ Г		Масштаб
Эмтсвөгтэй төлөв		
25/01/04	Төгсгөл	ФР - Г.М. Доржиев
Баян	Зарчлагч	Содригдоя А.С
Зөвлөх	Мөхөөрөмж	Кернецово В.В
Директор		Анхтсаново С.В

23

**ДОГОВОР**  
аренды находящегося в государственной  
собственности земельного участка

КОПИЯ

Экземпляр  
ОАО «Мостоотряд №19»

1808/12

г. Тверь

№ 735-1 от «18» 10 2004 г.На основании постановления Главы города Твери от 7.10.2003г. №2381

(реализуя решения уполномоченного на распоряжение земельными участками органа)

Администрация города Твери, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице

заместителя Главы администрации города Твери В.Л.Мардиса

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании постановления Главы г. Твери №262 от 13.02.2004 г.с одной стороны, и открытое акционерное общество «Мостоотряд №19»юридический адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Ленина, 77-аименуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора В.И.Кудряшова

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава

(Устав, Положение, доверенность №...)

с другой стороны, и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений

(категория земель)

с кадастровым № 69:40:02 00 007:0028, находящийся по адресу (имеющий адресныеориентиры): г. Тверь, дер. Новая Константиновка, 1 в Московском районе

(далее - Участок),

(субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры)

для использования в целях под производственную базу

(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его

неотъемлемой частью, общей площадью 63297,1

кв. м.

1.2. На Участке имеются нежилые строения

(объекты недвижимого имущества и их характеристики)

**2. Срок Договора**2.1. Срок аренды Участка устанавливается с «18» 10 2004 г. по «31» 12 2052 г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.3. Пункты 3.11., 4.4.13. и 5.6. настоящего договора вступают в силу с момента подписания договора.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**3.1. Базовая ставка арендной платы за Участок на «16» 08 2004 года составляет 9,28 руб./кв.м. в год

(сумма цифрой)

девять целых двадцать восемь сотых

(сумма прописью)

руб./кв.м. в год)

3.2. Базовая ставка арендной платы ежегодно увеличивается в соответствии с коэффициентом индексации, устанавливаемым федеральным законодательством для ставки арендной платы или размера арендной платы.

3.3. Арендатор ежегодно уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.4. Арендная плата вносится путем перечисления на счет №40101810600000010005 ГРКЦ ГУ банка России по Тверской области, БИК 042809001, КБК 2010202 (арендная плата за земли городов и поселков), ОКАТО 28401000000. Получатель:

отделение федерального казначейства по Тверской области.

следующими частями в сроки:

не позднее 15.04. - 1/4 годовой суммы;

- е позднее 15.07. - 1/4 годовой суммы;  
е позднее 15.10. - 1/2 годовой суммы.
- 3.4. В случае заключения договора аренды после 15 сентября (в первый год аренды), арендная плата за период до конца года вносится в течение месяца после заключения договора.
- 3.5. Арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем подписания настоящего договора. При продлении договора, в том числе постановлением администрации города, или изменении условий договора - с месяца, следующего за месяцем, с которого продлен договор или в него внесены изменения.
- При расторжении договора аренды исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем расторжения договора.
- 3.6. Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет указанный в п.3.4 настоящего договора.
- 3.7. Расчет арендной платы и базовой ставки арендной платы производится в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери. Методика расчета утверждается Решением Тверской городской Думы.
- 3.8. Арендодатель ежегодно производит расчет арендной платы на текущий год и направляет Арендатору почтой в срок до 15 марта текущего года.
- При неполучении расчета в указанный выше срок, Арендатор обязан получить его непосредственно у Арендодателя, в срок до 30 марта текущего года.
- При неисполнении данной обязанности считается, что Арендатор извещен о размере арендной платы.
- 3.9. В случае изменения методики расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в беспорядном и одностороннем порядке.
- 3.10. В случае обнаружения ошибки при расчете арендной платы в сторону уменьшения, Арендатор обязан в месячный срок с момента получения извещения об этом произвести требуемую доплату, либо заключить с Арендодателем дополнительное соглашение об условиях перечисления указанной доплаты.
- В случае обнаружения ошибки в расчете арендной платы в сторону завышения платежа Арендатор вправе потребовать внесения соответствующих исправлений в расчет, а в случае, если сумма платы была внесена - возврата излишне внесенной суммы.
- В случае если Арендатор не требует возврата излишне внесенной суммы, она засчитывается в счет будущих платежей по договору.
- 3.11. Плата за пользование земельным участком с момента подписания договора, акта приема - передачи Участка и до момента регистрации его Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится в размере, эквивалентном размеру арендной платы. За несвоевременное внесение данных сумм начисляются пени - 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.
- 3.12. В случае продления настоящего договора, Арендатор обязан в течение 2-х недель с момента продления получить у Арендодателя расчет арендной платы за период, оставшийся до конца года, в котором продлен договор.
- 3.13. С Арендатора, арендная плата которому рассчитывается с учетом понижающего коэффициента, при передаче участка в субаренду арендная плата, с площади, переданной в субаренду, взимается без учета понижающего коэффициента.

#### 4. Права и обязанности Сторон

- 4.1. Арендодатель имеет право:
- 4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору и нарушения других условий Договора.
- 4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 4.1.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.
- 4.1.4. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора.
- 4.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
- 4.2. Арендодатель обязан:
- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок до « 18 » 10 2007 года.
- 4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству РФ.
- 4.2.4. В случаях, связанных с необходимостью изъятия у Арендатора земельного участка для государственных и муниципальных нужд, такое изъятие осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 4.2.5. Своевременно производить расчет арендной платы и направлять его Арендатору, а также уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.
- 4.2.6. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Арендатором копии зарегистрированного договора направить в Комитет по управлению имуществом Тверской области копию зарегистрированного договора.
- 4.3. Арендатор имеет право:
- 4.3.1. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием.
- 4.3.2. Возводить на участке строения и сооружения по проектно-технической документации, согласованной и утвержденной в установленном законом порядке.
- 4.3.3. Производить улучшение земель с учетом экологических требований. В случаях, когда улучшение земель Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, Арендатор имеет право после прекращения договора на размещение стоимости затрат на эти улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды. При проведении улучшения земель без согласия Арендодателя затраты на улучшение возмещению не подлежат.
- 4.3.4. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора исключительно при наличии

письменного согласия Арендодателя.

3.5. Передавать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя в случае заключения договора на срок до 5 лет.

3.6. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателем условий настоящего Договора.

4. Арендатор обязан:

4.1. Соблюдать установленный режим использования земель.

4.2. Эффективно использовать предоставленный земельный участок в соответствии с разрешенным использованием.

4.3. Не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности (согласно акта приема-передачи).

4.4. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель согласно генплану застройки.

4.5. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.6. Направить Арендодателю в течение 2-х недель с момента наступления событий (совершения сделки) уведомление заказным письмом в случаях:

) изменения юридического или почтового адреса или иных реквизитов Арендаторов;

) прекращение деятельности Арендаторов (ликвидация, реорганизация).

4.7. Указанные уведомления являются основанием для внесения соответствующих изменений в договор, либо досрочного его расторжения в случае прекращения деятельности всех Арендаторов по настоящему договору.

4.8. Своевременно получать у Арендодателя расчет арендной платы на текущий год.

4.9. Своевременно и в полном размере вносить арендную плату за землю. В течение 3 (трех) дней с момента наступления срока платежа представить Арендодателю копию платежного поручения об оплате с отметкой банка.

4.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.11. Регулярно производить уборку земель общего пользования не менее 15 м шириной, прилегающих к границам арендуемого земельного участка, если иное не установлено особыми условиями настоящего договора.

4.12. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.13. В течение 10 дней с момента подписания договора, подать его на регистрацию в Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предъявить арендодателю квитанцию об оплате государственной пошлины за совершение такой регистрации.

4.14. В течение 3 дней с момента государственной регистрации договора в Учреждении юстиции представить в адрес Арендодателя экземпляр Договора с отметкой о государственной регистрации.

4.15. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

#### 5. Ответственность Сторон

5.1. Земельные споры, возникающие между сторонами по вопросам, предусмотренным настоящим договором или в связи с ним, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения вышеуказанных споров путем переговоров - в судебном порядке.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленные договором сроки, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендодателю.

5.4. Если Арендодатель несет убытки в случае невыполнения Арендатором п.4.4.6. настоящего договора, то убытки погашаются за счет Арендатора (упущенная выгода).

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятого на себя обязательства, предусмотренного пунктом 4.4.10 настоящего договора Арендатор уплачивает штраф в размере 10 минимальных размеров оплаты труда за каждый установленный факт неисполнения.

5.6. За неисполнение или просрочку исполнения условий настоящего договора и принятых на себя обязательств, предусмотренных пунктом 4.4.12 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере суммы земельного налога за данный участок, пропорционально количеству дней просрочки.

5.7. За неисполнение или просрочку исполнения принятого на себя обязательства, предусмотренного пунктом 4.4.13 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 минимальных размеров оплаты труда за каждый месяц просрочки.

#### 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. При досрочном расторжении договора по соглашению сторон, сторона, являющаяся инициатором расторжения, направляет другой стороне заказным письмом уведомление о причинах расторжения.

Вторая сторона должна дать ответ на него в 30 - дневный срок с момента получения уведомления.

При получении инициатором расторжения договора ответа в установленный срок или возвращения уведомления с указанием отсутствия Арендатора по адресу, указанному в его реквизитах, договор считается расторгнутым.

6.2. По истечении срока действия договора он может быть продлен по договоренности сторон. При этом Арендатор подает Арендодателю в установленном порядке заявку на продление договора на новый срок не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания действия настоящего договора.

В случае неисполнения данного условия, настоящий договор по усмотрению Арендодателя может считаться расторгнутым по истечении срока, на который он был заключен или продлен на определенный срок Постановлением Администрации города Твери.

О принятом решении Арендодатель письменно извещает Арендатора.

3. Пункты 6.1. и 6.2. настоящего договора действуют, если иное не предусмотрено действующим законодательством

оссийской Федерации.

4. Переход права собственности на объект недвижимости, расположенный на арендуемом земельном участке, не влечёт досрочного расторжения договора. Права и обязанности по настоящему договору сохраняются за Арендатором до заключения договора на арендуемый настоящим договором земельный участок с новым собственником недвижимости.

5. Арендатор заключает настоящий договор с условием согласия на вступление в настоящий договор на стороне Арендатора иных собственников недвижимости, расположенной на арендуемом земельном участке (независимо от времени возникновения права собственности на недвижимость).

**7. Особые условия договора**

1. Договор субаренды земельного участка на срок более года и договор передачи прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам подлежат государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляются Арендодателю для последующего учета.

2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

5. Установить для земельного участка следующие ограничения:

предоставлять беспрепятственный доступ в установленном порядке к объектам сетей работникам предприятий (организаций) эксплуатационных служб города, в ведении которых находятся инженерные сети, для их ремонта, технического обслуживания,

выполнения строительно-монтажных работ, связанных с подключением к сетям;

обеспечить сохранность подземных инженерных сетей;

сохранять все зеленые насаждения.

6. Арендатор обязан одновременно с внесением первого арендного платежа внести денежную сумму, эквивалентную сумме арендной платы за занимаемый земельный участок с 7.10.2003г. по дату заключения договора аренды.

7. Выполнить условия Договора №26 от 20.11.2003г. о содержании и благоустройстве территории города, прилегающей к объекту.

7.7. Выполнить условия Договора №26 от 20.11.2003г. о содержании и благоустройстве территории города, прилегающей к объекту.

7.7. Выполнить условия Договора №26 от 20.11.2003г. о содержании и благоустройстве территории города, прилегающей к объекту.

7.7. Выполнить условия Договора №26 от 20.11.2003г. о содержании и благоустройстве территории города, прилегающей к объекту.

Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр направляется в Комитет по управлению имуществом Тверской области.

Приложения: 1. Расчет базовой ставки арендной платы.

2. Кадастровая карта (план) земельного участка.

Арендодатель  
Администрация города Твери  
Адрес: 170000, г.Тверь,  
ул.Советская, д.11  
р/сч. \_\_\_\_\_

зам. Главы администрации  
города Твери  
**В.Л.Мардис**

М.П. \_\_\_\_\_  
Согласовано

Администрация Тверской области

" " \_\_\_\_\_ 200\_ г.

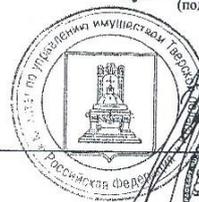
Арендатор  
**ОАО «Мостотряд №19»**

Адрес: г.Санкт-Петербург, пр.Ленина, 77-а

р/сч. \_\_\_\_\_

ИНН **7807002721**  
**генеральный директор**

**В.И.Кудряков**  
(подпись)



**В.Е.Грабарник**

М.П.

подразделения	подпись	Ф.И.О.
Отдел-инициатор	<i>Севаков</i>	<i>Севаков</i>
Бухгалтерия	<i>Логов</i>	<i>Логов</i>
Финансовый отдел	<i>Логов</i>	<i>Логов</i>
Юридический отдел	<i>Грабарник</i>	<i>Грабарник</i>

Управление  
**Федеральной регистрационной службы по Тверской области**  
 Номер регистрационного округа 19  
 Произведена государственная регистрация  
Скобцова артист  
 Дата регистрации 28.04.2005 г.  
 Номер регистрации 19.01/40-39/2004-5  
 Регистратор Костин  
 Подпись \_\_\_\_\_

5

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г.Тверь

«18» 10 2004 г.

Администрация города Твери, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице

заместителя Главы администрации города Твери В.Л.Мардиса

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании постановления Главы г. Твери №262 от 13.02.2004г.передает, а открытое акционерное общество «Мостоотряд №19»юридический адрес: г.Санкт-Петербург, пр.Ленина, 77-а,именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора В.И.Кудряшова

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава

(Устав, Положение, доверенность № ...)

принимает земельный участок по адресу: г.Тверь, дер.Новая Константиновка, 1 в Московском районеобщей площадью 63297,1 кв.м.

Состояние земельного участка удовлетворительное.

**Арендодатель****Арендатор**Администрация города Твери  
Адрес: 170000, г.Тверь,  
ул.Советская, д.11ОАО «Мостоотряд №19»Адрес: г.Санкт-Петербург, пр.Лени-  
на, 77-азам. Главы администрации  
города ТвериВ.Л.Мардис  
(подпись)генеральный директорВ.И.Кудряшов  
(подпись)

к договору № 199  
от 18.10.2004 г.

Расчет арендной платы за земли промышленного, общественного и иного назначения в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование земельными участками в г.Твери \*)

1. Зона градостроительной ценности - 4 (0,708)
2. Территориально-экономическая зона - Средняя зона (1,15)
3. Целевое использование участка - Основные производственные объекты (3,00)
4. Выход на городские магистрали - Нет (1,00)
5. Коэффициент инфляции - 1,288
6. Коэффициент льготы - Нет (1,000)

Площадь земельного участка 63297,10 кв.м

Базовая ставка арендной платы 9,28руб./кв.м в год

Арендная плата на текущий год определяется по формуле:

$$A = Ab * Кл * S * m / 12 - \text{ в рублях,}$$

где **Ab** - базовая ставка арендной платы за пользование 1 кв. м. конкретного земельного участка (в рублях за год);

**Кл** - коэффициент льготы, применяемый при определении величины арендной платы за пользование земельными участками для отдельных категорий арендаторов;

**S** - налогооблагаемая площадь земельного участка (в кв. м.);

**m** - количество месяцев аренды в текущем году.

\*) Методика расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери утверждена решением ТГД от 18.03.1999 № 21 (в редакции решения ТГД от 28.03.2000 №56, от 24.12.2001 № 196, от 13.03.2002 № 27, от 15.10.2002 № 125, от 18.02.2003 № 17, от 27.04.04 № 41)

Арендодатель  
" 16 " \_\_\_\_\_ 2004г.  
М.П.



В.1

Тверской городской отдел ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Тверской области

Письменные органы (организации), осуществляющие государственную кадастровую учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"8" июля 2014г. № 02-40/04-2-122.4

1	Кадастровый номер 69:40:02 00 007:0028	2	Лист № 1	3	Всего листов 3			
Общие сведения								
4	Предельные номера 69:40:02 00 007:0003							
5	Наименование участка Землепользование 6 -							
7	Местоположение обл. Тверская, г. Тверь, р-н Московский дер. Новая Константиновка, дом 1							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование /назначение/: Под производственную базу							
10	Фактическое использование /характер деятельности/: -							
11	Площадь: 63297,1 ± 88 кв.м.		12	Нормативная цена:		13	Ставка земельного налога:	
15	Сведения о правах:		14	Базовая ставка арендной платы:				
16	Особые отметки: План изготовлен в 5 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.							
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением							
18	Дополнительные сведения для регистрации		18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 01-40/04-1-188				
	сделки, в результате которой образован земельный участок		18.2	Номера образованных участков: 69:40:02 00 007:0028 69:40:02 00 007:0027				
			18.3	Номера ликвидируемых участков: 69:40:02 00 007:0003				

И.о. начальника отдела

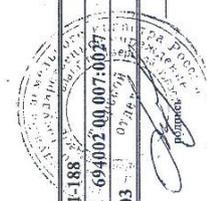
Должность

М.П.

ГЖижина Г.Е./

Фамилия И.О.

7

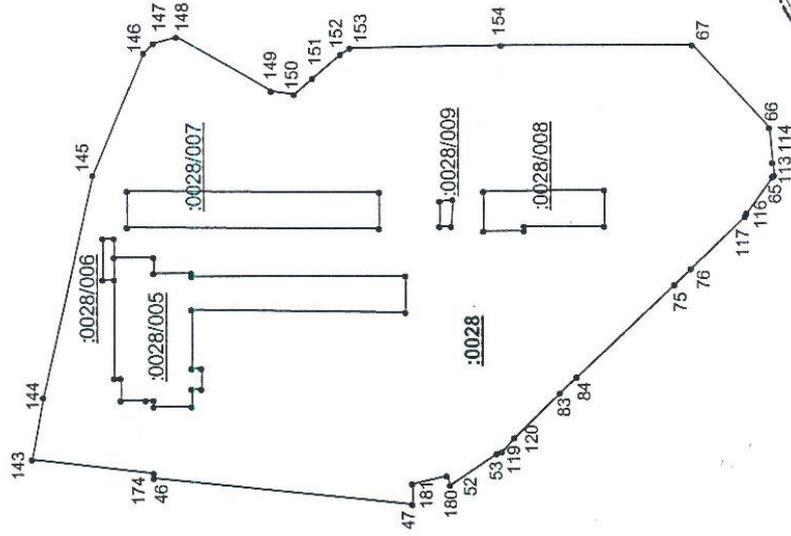


КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист J

1 Кадастровый номер 69:40:02 00 007:0028

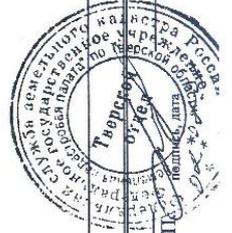
3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:3052  
И.о. начальника отдела

Должность

М.П.С.   
 Фамилия



2 Лист 3

1 Кадастровый номер 69:40:02 00 007:0028

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	-	Ограничение: предоставлять беспрепятственный доступ в установленном порядке к объектам сетей работникам предприятий (организаций) эксплуатационных служб города, в ведении которых находятся инженерные сети, для их ремонта, технического обслуживания
2	002	-	Ограничение: обеспечить сохранность подземных инженерных сетей
3	003	-	Ограничение: сохранять все зеленые насаждения
4	004	-	Обременение: слан в аренду сроком до 31.12.2032 г. В пользу: ОАО "Мостоотряд №19"
5	005	454кв.м.	Объект недвижимости: 69:40:02 00 007:0028:001 Здание арматурного цеха .
6	006	117кв.м.	Объект недвижимости: 69:40:02 00 007:0028:002 Очистные сооружения .
7	007	2354кв.м.	Объект недвижимости: 69:40:02 00 007:0028:003 Здание гаража .
8	008	1143кв.м.	Объект недвижимости: 69:40:02 00 007:0028:004 Здание склада .
9	009	79кв.м.	Объект недвижимости: 69:40:02 00 007:0028:005 Здание подстанции .

Санкт-

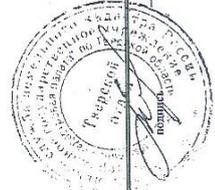
И.о. начальника отдела

Должность

М.П.

Гижина Г.Е./  
Фамилия И.О.

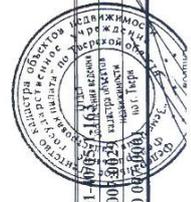
19



В.1

Отдел обеспечения владения кадастра объектов недвижимости по г. Твери  
 Исполнительный орган (организационно-исполнительный орган государственного кадастрового учета земельных участков)  
**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**  
 "27" ИЮЛЯ 2015г. № 02-40/05-2-3544

1	Кадастровый номер 69:40:02 00 007:0029	2	Лист № 1	3	Всего листов 3												
Общие сведения																	
4	Предельные номера 69:40:02 00 007:0001																
5	Наименование участка Землепользование	6															
7	Местоположение обл. Тверская, г. Тверь, р-н Московский д. Новая Константиновка, дом 1																
8	Категория земель:																
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена									
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-									
9	Разрешенное использование /назначение/ Под общежитие																
10	Фактическое использование /характер деятельности/:-																
11	Площадь: 7025 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:										
15	Сведения о правах:																
16	Особые отметки: План изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.																
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением																
<table border="1"> <tr> <td>18.1</td> <td>Регистрационный номер документов в ОКУ 01-002/2015/0001/0001</td> <td>18.1</td> <td>Регистрационный номер документов в ОКУ 01-002/2015/0001/0001</td> </tr> <tr> <td>18.2</td> <td>Номера образованных участков: 69:40:02 00 007:0029</td> <td>18.2</td> <td>Номера образованных участков: 69:40:02 00 007:0029</td> </tr> <tr> <td>18.3</td> <td>Номера ликвидированных участков: 69:40:02 00 007:0029</td> <td>18.3</td> <td>Номера ликвидированных участков: 69:40:02 00 007:0029</td> </tr> </table>						18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 01-002/2015/0001/0001	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 01-002/2015/0001/0001	18.2	Номера образованных участков: 69:40:02 00 007:0029	18.2	Номера образованных участков: 69:40:02 00 007:0029	18.3	Номера ликвидированных участков: 69:40:02 00 007:0029	18.3	Номера ликвидированных участков: 69:40:02 00 007:0029
18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 01-002/2015/0001/0001	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 01-002/2015/0001/0001														
18.2	Номера образованных участков: 69:40:02 00 007:0029	18.2	Номера образованных участков: 69:40:02 00 007:0029														
18.3	Номера ликвидированных участков: 69:40:02 00 007:0029	18.3	Номера ликвидированных участков: 69:40:02 00 007:0029														



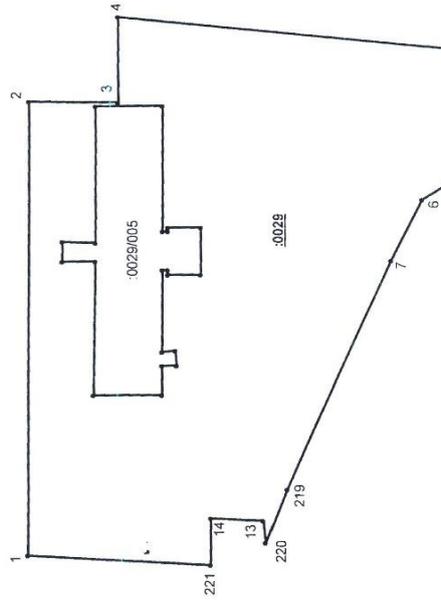
Начальник отдела  
 М.П.  
 /Жижина Г.Е./  
 Фамилия И.О.

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 69:40:02 00 007:0029 2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:947

Начальник отдела

Должность

/Жижина Г.Е./

4  
108/12

**ДОГОВОР**  
аренды находящегося в государственной  
собственности земельного участка

г. Тверь

№ 69-1 от "16" 03 2006 г.

На основании постановления администрации города Твери №4567 от 25.11.2005г.  
(реквизиты решения уполномоченного на распоряжение земельными участками органа)  
Администрация города Твери, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице

и.о. заместителя Главы администрации города Твери И.С.Архипова  
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании распоряжения Главы администрации г. Твери №516 от 19.10.2005 г.с одной стороны, и открытое акционерное общество «Мостоотряд №19» (ОАО «Мостоотряд №19»)юридический адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Ленина, 77А

именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора В.И.Кудряшова

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава

(Устав, Положение, доверенность №...)

с другой стороны, и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений  
(категория земель)  
с составным кадастровым № 69:40:02 00 007:0031, находящийся по адресу (имеющий  
адресные

ориентиры): г. Тверь, д. Новая Константиновка в Московском районе

(далее - Участок).

(субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры)

для использования в целях подпольные железнодорожные пути

(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилегаемой к настоящему Договору и являющейся его

неогъемлемой частью, общей площадью 2661.3

кв. м.

1.2. На Участке имеются подпольные железнодорожные пути

(объекты недвижимого имущества и их характеристики)

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с "16" 03 2006 г. по "31" 12 2004 г.  
2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении  
Федеральной регистрационной службы по Тверской области.  
2.3. Пункты 3.1.1., 4.4.13. и 5.6. настоящего договора вступают в силу с момента подписания договора.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Базовая ставка арендной платы за Участок на "16" 01 2006 года составляет 10,21 руб./кв.м. в год  
(сумма цифрой)  
(десять целых двадцать одна сотая руб./кв.м. в год)  
(сумма прописью)

3.2. Базовая ставка арендной платы ежегодно увеличивается в соответствии с коэффициентом индексации, устанавливаемым федеральным законодательством для ставки арендной платы или размера арендной платы.

3.3. Арендатор ежегодно уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.4. Арендная плата вносится следующими частями в сроки:

*Земля под шп. путями!*

- не позднее 15.04. - 1/4 годовой суммы;  
 не позднее 15.07. - 1/4 годовой суммы;  
 не позднее 15.10. - 1/2 годовой суммы
- на реквизиты, указываемые Арендодателем в расчете арендной платы на текущий год. Арендатор обязан ежегодно до внесения первого арендного платежа в текущем году уточнять у Арендодателя реквизиты, на которые перечисляется арендная плата.
- В случае заключения договора аренды после 15 сентября (в первый год аренды), арендная плата за период до конца года вносится в течение месяца после заключения договора.
- 3.5. Арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем подписания настоящего договора. При продлении договора, в том числе постановлением администрации города, или изменений условий договора - с месяца, следующего за месяцем, с которого продлен договор или в него внесены изменения.
- При расторжении договора аренды исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем расторжения договора.
- 3.6. Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет получателя, указанный в расчете арендной платы на текущий год.
- 3.7. Расчет арендной платы и базовой ставки арендной платы производится в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери. Методика расчета утверждается Решением Тверской городской Думы.
- 3.8. Арендодатель ежегодно производит расчет арендной платы на текущий год и направляет Арендатору почтой в срок до 15 марта текущего года.
- При неполучении расчета в указанный выше срок, Арендатор обязан получить его непосредственно у Арендодателя, в срок до 30 марта текущего года.
- При неисполнении данной обязанности считается, что Арендатор извещен о размере арендной платы и реквизитах, на которые необходимо перечислять арендную плату.
- 3.9. В случае изменения методики расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в беспорядном и одностороннем порядке.
- 3.10. В случае обнаружения ошибки при расчете арендной платы в сторону уменьшения, Арендатор обязан в месячный срок с момента получения извещения об этом произвести требуемую доплату, либо заключить с Арендодателем дополнительное соглашение об условиях перечисления указанной доплаты.
- В случае обнаружения ошибки в расчете арендной платы в сторону завышения платежа Арендатор вправе потребовать внесения соответствующих исправлений в расчет, а в случае, если сумма платы была внесена - возврата излишне внесенной суммы.
- В случае если Арендатор не требует возврата излишне внесенной суммы, она засчитывается в счет будущих платежей по договору.
- 3.11. Плата за пользование земельным участком с момента подписания договора, акта приема - передачи Участка и до момента регистрации его Управлением Федеральной регистрационной службы по Тверской области производится в размере, эквивалентном размеру арендной платы. За несвоевременное внесение данных сумм начисляются пени - 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.
- 3.12. В случае продления настоящего договора, Арендатор обязан в течение 2-х недель с момента продления получить у Арендодателя расчет арендной платы за период, оставшийся до конца года, в котором продлен договор.
- 3.13. С Арендатора, арендная плата которому рассчитывается с учетом понижающего коэффициента, при передаче участка в субаренду арендная плата, с площади, переданной в субаренду, взимается без учета понижающего коэффициента.

#### 4. Права и обязанности Сторон

- 4.1. Арендодатель имеет право:*
- 4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору и нарушения других условий Договора.
- 4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
- 4.1.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.
- 4.1.4. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора.
- 4.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
- 4.2. Арендодатель обязан:*
- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок до "16" 03 2006 года.
- 4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству РФ.
- 4.2.4. В случаях, связанных с необходимостью изъятия у Арендатора земельного участка для государственных и муниципальных нужд, такое изъятие осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 4.2.5. Своевременно производить расчет арендной платы и направлять его Арендатору, а также уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.
- 4.2.6. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Арендатором копии зарегистрированного договора направить в Комитет по управлению имуществом Тверской области копию зарегистрированного договора.
- 4.3. Арендатор имеет право:*
- 4.3.1. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием.
- 4.3.2. Возводить на участке строения и сооружения по проектно-технической документации, согласованной и утвержденной в

тановленном законом порядке.

3.3. Производить улучшение земель с учетом экологических требований. В случаях, когда улучшение земель Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, Арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости затрат на эти улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды. При проведении улучшения земель без согласия Арендодателя затраты на улучшение возмещению не подлежат.

3.4. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора исключительно при наличии письменного согласия Арендодателя.

3.5. Передавать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя в случае заключения договора на срок до 5 лет.

4.3.6. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателем условий настоящего Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Соблюдать установленный режим использования земель.

4.4.2. Эффективно использовать предоставленный земельный участок в соответствии с разрешенным использованием.

4.4.3. Не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности (согласно акта приема-передачи).

4.4.4. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель согласно генплану застройки.

4.4.5. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.4.6. Направить Арендодателю в течение 2-х недель с момента наступления событий (совершения сделки) уведомление заказным письмом в случаях:

а) изменения юридического или почтового адреса или иных реквизитов Арендаторов;

б) прекращение деятельности Арендаторов (ликвидация, реорганизация).

Указанные уведомления являются основанием для внесения соответствующих изменений в договор, либо досрочного его расторжения в случае прекращения деятельности всех Арендаторов по настоящему договору.

4.4.7. Своевременно получать у Арендодателя расчет арендной платы на текущий год.

4.4.8. Своевременно и в полном размере вносить арендную плату за землю. В течение 3 (трех) дней с момента наступления срока платежа представить Арендодателю копию платежного поручения об оплате с отметкой банка.

4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.10. Регулярно производить уборку земель общего пользования не менее 15 м шириной, прилегающих к границам арендуемого земельного участка, если иное не установлено особыми условиями настоящего договора.

4.4.11. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.12. В течение 10 дней с момента подписания договора, подать его на регистрацию в Управление Федеральной регистрационной службы по Тверской области и предъявить арендодателю квитанцию об оплате государственной пошлины за совершение такой регистрации.

4.4.13. В течение 3 дней с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тверской области представить в адрес Арендодателя экземпляр Договора с отметкой о государственной регистрации.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

#### 5. Ответственность Сторон

5.1. Земельные споры, возникающие между сторонами по вопросам, предусмотренным настоящим договором или в связи с ним, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения вышеуказанных споров путем переговоров - в судебном порядке.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленные договором сроки, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендодателю.

5.4. Если Арендодатель несет убытки в случае невыполнения Арендатором п.4.4.6. настоящего договора, то убытки погашаются за счет Арендатора (упущенная выгода).

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятого на себя обязательства, предусмотренного пунктом 4.4.10 настоящего договора Арендатор уплачивает штраф в размере 10 минимальных размеров оплаты труда за каждый установленный факт неисполнения.

5.6. За неисполнение или просрочку исполнения условий настоящего договора и принятых на себя обязательств, предусмотренных пунктом 4.4.12 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере суммы земельного налога за данный участок, пропорционально количеству дней просрочки.

5.7. За неисполнение или просрочку исполнения принятого на себя обязательства, предусмотренного пунктом 4.4.13 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 минимальных размеров оплаты труда за каждый месяц просрочки.

#### 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. При досрочном расторжении договора по соглашению сторон, сторона, являющаяся инициатором расторжения, направляет другой стороне заказным письмом уведомление о причинах расторжения.

Вторая сторона должна дать ответ на него в 30 - дневный срок с момента получения уведомления.

При неполучении инициатором расторжения договора ответа в установленный срок или возвращения уведомления с указанием отсутствия Арендатора по адресу, указанному в его реквизитах, договор считается расторгнутым.

6.2. По истечении срока действия договора он может быть продлен по договоренности сторон. При этом Арендатор подает

4

Арендодателю в установленном порядке заявку на продление договора на новый срок не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания действия настоящего договора.

В случае неисполнения данного условия, настоящий договор по усмотрению Арендодателя может считаться расторгнутым по истечении срока, на который он был заключен или продлен на определенный срок Постановлением Администрации города Твери.

О принятом решении Арендодатель письменно извещает Арендатора.

6.3. Пункты 6.1. и 6.2. настоящего договора действуют, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Переход права собственности на объект недвижимости, расположенный на арендуемом земельном участке, не влечёт досрочного расторжения договора. Права и обязанности по настоящему договору сохраняются за Арендатором до заключения договора на арендуемый настоящим договором земельный участок с новым собственником недвижимости.

6.5. Арендатор заключает настоящий договор с условием согласия на вступление в настоящий договор на стороне Арендатора иных собственников недвижимости, расположенной на арендуемом земельном участке (независимо от времени возникновения права собственности на недвижимость).

#### 7. Особые условия договора

7.1. Договор субаренды земельного участка на срок более года и договор передачи прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тверской области и направляются Арендодателю для последующего учета.

7.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

7.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

7.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

7.5. Установить для земельного участка следующие ограничения:

– предоставлять беспрепятственный доступ в установленном порядке к объектам сетей работникам предприятий (организаций) эксплуатационных служб города, в ведении которых находятся инженерные сети, для их ремонта, технического обслуживания, выполнения строительно-монтажных работ, связанных с подключением к сетям;

– обеспечить сохранность подземных инженерных сетей.

7.6. Арендатор обязан одновременно с внесением первого арендного платежа внести денежную сумму, эквивалентную сумме арендной платы за занимаемый земельный участок с 01.01.2006г. по дату заключения договора аренды.

7.7. Выполнить условия Договора №26 от 20.11.2003г. о содержании и благоустройстве территории города, прилегающей к объекту.

Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы по Тверской области, один экземпляр направляется в Комитет по управлению имуществом Тверской области.

Приложения: 1. Расчет базовой ставки арендной платы.

2. Кадастровая карта (план) земельного участка.

#### Арендодатель

Администрация города Твери  
Адрес: 170000, г.Тверь,  
ул.Советская, д.11  
р/сч. \_\_\_\_\_

и.о.зам. Главы администрации  
города Твери \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
А.С.Архипов



Ос. администрации Тверской области

#### Арендатор

ОАО «Мостоотряд №19»

Адрес: г.Санкт-Петербург, пр.Ленина, 77А

р/сч. \_\_\_\_\_

ИНН 7807002721

генеральный директор

\_\_\_\_\_  
(подпись)



Т.Е. Улгова

М.П.

## АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ

г.Тверь « 16 » 03 20 06 г.

Администрация города Твери, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице

и.о. заместителя Главы администрации города Твери И.С.Архипова  
(должность, фамилия, имя, отчество)действующего на основании распоряжения Главы администрации г. Твери №516 от 19.10.2005г.передает, а открытое акционерное общество «Мостоотряд №19» (ОАО «Мостоотряд №19»юридический адрес: г.Санкт-Петербург, пр.Ленина, 77Аименуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора В.И.Кудряшова

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава

(Устав, Положение, доверенность № ...)

принимает земельный участок по адресу: г.Тверь, д.Новая Константиновка в Московском районеобщей площадью 2661,3 кв.м.

Состояние земельного участка удовлетворительное.

**Арендодатель**Администрация города Твери  
Адрес: 170000, г.Тверь,  
ул.Советская, д.11и.о. зам. Главы администрации  
города ТвериИ.С.Архипов  
(подпись)**Арендатор**ОАО «Мостоотряд №19»Адрес: г.Санкт-Петербург, пр.Ленина,  
77Агенеральный директорВ.И.Кудряшов  
(подпись)

Открытое акционерное общество 'Мостоотряд №19',  
ИНН:7807002721

дер. Новая Константиновка

составной кадастровый номер 69:40:02 00 007:0031  
(в том числе: 69:40:02 00 007:0014,  
69:40:02 00 007:0015,  
69:40:02 00 007:0016,  
69:40:02 00 007:0017,  
69:40:02 00 007:0018,  
69:40:02 00 007:0019

Приложение № 1  
к договору № 69-1  
от 16.03.06 г.

Расчет базовой ставки арендной платы за земли промышленного,  
общественного и иного назначения в соответствии с Методикой расчета  
арендной платы за пользование земельными участками в г.Твери \*)

1. Зона градостроительной ценности - 4 (0,708)
2. Территориально-экономическая зона - Средняя зона (1,15)
3. Целевое использование участка - Второстепенные производственные объекты (ТП, ГРП, артезианы, подъездные пути и т.п.) (1,00)
4. Выход на городские магистрали - Нет (1,00)
5. Коэффициент инфляции - 1,552
6. Коэффициент льготы - Нет (1,000)

Базовая ставка арендной платы на 31.12.2005 г. - 10,21руб./кв.м в год

Арендная плата на 2005 год определяется по формуле:

$$A = AB * Кл * S * m / 12 - \text{в рублях,}$$

где AB - базовая ставка арендной платы за пользование 1 кв. м. конкретного земельного участка (в рублях за год);

Кл - коэффициент льготы, применяемый при определении величины арендной платы за пользование земельными участками для отдельных категорий арендаторов;

S - налогооблагаемая площадь земельного участка (в кв. м.);

m - количество месяцев аренды в текущем году.

\*) Методика расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери утверждена решением ТГД от 18.03.1999 № 21 (в редакции решения ТГД от 28.03.2000 №56, от 24.12.2001 № 196, от 13.03.2002 № 27, от 15.10.2002 № 125, от 18.02.2003 № 17, от 27.04.04 № 41, от 27.07.2004 № 67)

Арендодатель   
" 16 " Января 2006г.  
М.П.

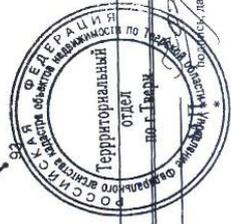
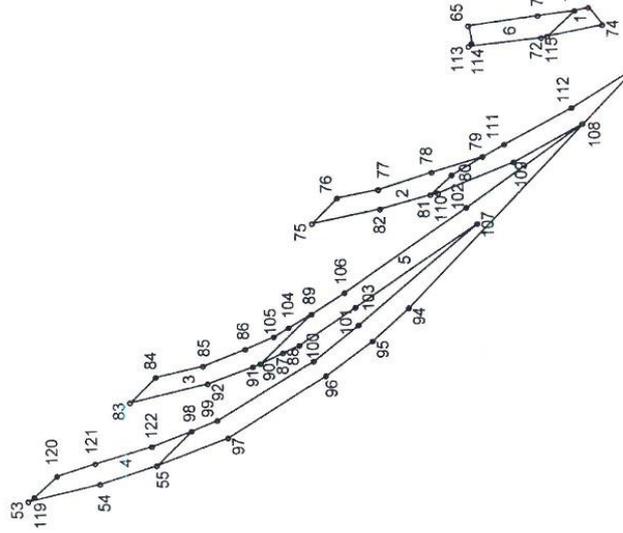


КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Лист №

1 Кадастровый номер 69:40:02 00 007: 0031

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:1761

Начальник отдела

Должность

10.01.06  
/Козырева Л.  
Фамилия И.О.

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 69:40:02 00 007:0031 2 Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях			Характеристика части
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	
1	2	3	4
1	001	-	Ограничение: предоставлять беспрепятственный доступ в установленном порядке, к объектам сетей работникам предприятий (организаций) эксплуатационных служб города, в ведении которых находятся инженерные сети для их ремонта, технического обслуживания
2	002	-	Ограничение: обеспечить сохранность подземных инженерных сетей
3	003	-	Обременение: принято постановление администрации г. Твери № 4567 от 25.11.2005 г. о заключении договора аренды сроком до 31.12.2054 г. В пользу: ОАО «МОСТОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ОТРЯД №19»
4	1	65кв.м.	Обособленный участок 69:40:02 00 007:0014
5	2	248,7кв.м.	Обособленный участок 69:40:02 00 007:0015
6	3	270кв.м.	Обособленный участок 69:40:02 00 007:0016
7	4	256,9кв.м.	Обособленный участок 69:40:02 00 007:0017
8	5	1633,6кв.м.	Обособленный участок 69:40:02 00 007:0018
9	6	187,1кв.м.	Обособленный участок 69:40:02 00 007:0019



М.П. /Козырева Л.Ф./  
Фамилия И.О.

Начальник отдела Должность

Подпись

ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ  
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ТВЕРИ

ПРОШНУРОВАНО  
ПРОНУМЕРОВАННО  
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЮ

Листов *9 (девять)*  
Дата *07.05.18*  
Специалист *СВ*

2

**ДОГОВОР**  
аренды находящейся в государственной  
собственности земельного участка

**КОПИЯ**

г.Тверь

№ 571-1 от "28" 12 2005 г.На основании постановлений администрации города Твери №4649 от 10.12.2004г.; №4447 от 17.11.2005г.

(реквизиты решения уполномоченного на распоряжение земельным участком органа)

Администрация города Твери, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице

и.о. заместителя Главы администрации города Твери И.С.Архипова

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании распоряжения Главы администрации г. Твери №516 от 19.10.2005 г.с одной стороны, и открытое акционерное общество «Мостоотряд №19» (ОАО «Мостоотряд №19»)**юридический адрес: г.Санкт-Петербург, пр.Ленина,77-а**именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора В.И.Кудряшова

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава

(Устав, Положение, доверенность № . . .)

с другой стороны, и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель поселений

(категория земель)

с кадастровым № 69:40:02 00 007:0004ориентир): г.Тверь, д.Новая Константиновка, 1 в Московском районе

(далее - Участок),

(субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры)

для использования в целях под канализационную насосную станцию

(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его

неотъемлемой частью, общей площадью 88

кв. м.

1.2. На Участке имеется нежилое строение

(объекты недвижимого имущества и их характеристики)

**2. Срок Договора**2.1. Срок аренды Участка устанавливается с "28" 12 2005 г. по "31" 12 2004 г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тверской области.

2.3. Пункты 3.1.1., 4.4.13. и 5.6. настоящего договора вступают в силу с момента подписания договора.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**3.1. Базовая ставка арендной платы за Участок на "29" июля 2005 года составляет 10,21 руб./кв.м. в год

(сумма цифрой)

(десять целых двадцать одна сотая руб./кв.м. в год)

(сумма прописью)

3.2. Базовая ставка арендной платы ежегодно увеличивается в соответствии с коэффициентом индексации, устанавливаемым федеральным законодательством для ставки арендной платы или размера арендной платы.

3.3. Арендатор ежегодно уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.4. Арендатор ежегодно уплачивает Арендодателю арендную плату путем перечисления на счет № 40101810600000010005 ГРКЦ ГУ Банка России по Тверской области г.Тверь, БИК 042809001, ИНН 6905003320, КПП 690501001, ОКАТО 28401000000, ККДБ 019 1 11 05 012 03 0000 120. Получатель: Управление федерального казначейства по Тверской области

(Комитет по управлению имуществом Тверской области) следующими частями в сроки:

- не позднее 15.04. - 1/4 годовой суммы;
- не позднее 15.07. - 1/4 годовой суммы;
- не позднее 15.10. - 1/2 годовой суммы.

В случае заключения договора аренды после 15 сентября (в первый год аренды), арендная плата за период до конца года вносится в течение месяца после заключения договора.

3.5. Арендная плата начисляется с месяца, следующего за месяцем подписания настоящего договора. При продлении договора, в том числе постановлением администрации города, или изменении условий договора - с месяца, следующего за месяцем, с которого продлен договор или в него внесены изменения.

При расторжении договора аренды исчисление арендной платы прекращается с месяца, следующего за месяцем расторжения договора.

3.6. Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет указанный в п.3.4 настоящего договора.

3.7. Расчет арендной платы и базовой ставки арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери. Методика расчета утверждается Решением Тверской городской Думы.

3.8. Арендодатель ежегодно производит расчет арендной платы на текущий год и направляет Арендатору почтой в срок до 15 марта текущего года.

При неполучении расчета в указанный выше срок, Арендатор обязан получить его непосредственно у Арендодателя, в срок до 30 марта текущего года.

При неисполнении данной обязанности считается, что Арендатор извещен о размере арендной платы.

3.9. В случае изменения методики расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке.

3.10. В случае обнаружения ошибки при расчете арендной платы в сторону уменьшения, Арендатор обязан в месячный срок с момента получения извещения об этом произвести требуемую доплату, либо заключить с Арендодателем дополнительное соглашение об условиях перечисления указанной доплаты.

В случае обнаружения ошибки в расчете арендной платы в сторону завышения платежа Арендатор вправе потребовать внесения соответствующих исправлений в расчет, а в случае, если сумма платы была внесена - возврата излишне внесенной суммы.

В случае если Арендатор не требует возврата излишне внесенной суммы, она засчитывается в счет будущих платежей по договору.

3.11. Плата за пользование земельным участком с момента подписания договора, акта приема - передачи Участка и до момента регистрации его Управлением Федеральной регистрационной службы по Тверской области производится в размере, эквивалентном размеру арендной платы. За несвоевременное внесение данных сумм начисляются пени - 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

3.12. В случае продления настоящего договора, Арендатор обязан в течение 2-х недель с момента продления получить у Арендодателя расчет арендной платы за период, оставшийся до конца года, в котором продлен договор.

3.13. С Арендатора, арендная плата которому рассчитывается с учетом понижающего коэффициента, при передаче участка в субаренду арендная плата, с площади, переданной в субаренду, взимается без учета понижающего коэффициента.

#### 4. Права и обязанности Сторон

##### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.1.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.1.4. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора.

4.1.5. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

##### 4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок до "28" "02" 2005 года.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству РФ.

4.2.4. В случаях, связанных с необходимостью изъятия у Арендатора земельного участка для государственных и муниципальных нужд, такое изъятие осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.2.5. Своевременно производить расчет арендной платы и направлять его Арендатору, а также уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.2.6. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Арендатором копии зарегистрированного договора направить в Комитет по управлению имуществом Тверской области копию зарегистрированного договора.

##### 4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием.

4.3.2. Возводить на участке строения и сооружения по проектно-технической документации, согласованной и утвержденной в установленном законом порядке.

4.3.3. Производить улучшение земель с учетом экологических требований. В случаях, когда улучшение земель Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя, Арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости затрат на эти улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды. При проведении улучшения

ель без согласия Арендодателя затраты на улучшение возмещению не подлежат.

3.4. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора исключительно при наличии письменного согласия Арендодателя.

3.5. Передавать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя в случае заключения договора на срок до 5 лет.

3.6. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателем условий настоящего Договора.

#### 4. Арендатор обязан:

4.1. Соблюдать установленный режим использования земель.

4.2. Эффективно использовать предоставленный земельный участок в соответствии с разрешенным использованием.

4.3. Не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности (согласно акта приема-передачи).

4.4.4. Осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель согласно генплану застройки.

4.4.5. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

4.4.6. Направить Арендодателю в течение 2-х недель с момента наступления событий (совершения сделки) уведомление заказным письмом в случаях:

а) изменения юридического или почтового адреса или иных реквизитов Арендаторов;

б) прекращения деятельности Арендаторов (ликвидация, реорганизация).

Указанные уведомления являются основанием для внесения соответствующих изменений в договор, либо досрочного его расторжения в случае прекращения деятельности всех Арендаторов по настоящему договору.

4.4.7. Своевременно получать у Арендодателя расчет арендной платы на текущий год.

4.4.8. Своевременно и в полном размере вносить арендную плату за землю. В течение 3 (трех) дней с момента наступления срока платежа представить Арендодателю копию платежного поручения об оплате с отметкой банка.

4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.10. Регулярно производить уборку земель общего пользования не менее 15 м шириной, прилегающих к границам арендуемого земельного участка, если иное не установлено особыми условиями настоящего договора.

4.4.11. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.12. В течение 10 дней с момента подписания договора, подать его на регистрацию в Управление Федеральной регистрационной службы по Тверской области и предъявить арендодателю квитанцию об оплате государственной пошлины за совершение такой регистрации.

4.4.13. В течение 3 дней с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тверской области представить в адрес Арендодателя экземпляр Договора с отметкой о государственной регистрации.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

#### 5. Ответственность Сторон

5.1. Земельные споры, возникающие между сторонами по вопросам, предусмотренным настоящим договором или в связи с ним, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения вышеуказанных споров путем переговоров - в судебном порядке.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленные договором сроки, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки.

5.3. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для отказа в выплате арендной платы Арендодателю.

5.4. Если Арендодатель несет убытки в случае невыполнения Арендатором п.4.4.6. настоящего договора, то убытки погашаются за счет Арендатора (упущенная выгода).

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятого на себя обязательства, предусмотренного пунктом 4.4.10 настоящего договора Арендатор уплачивает штраф в размере 10 минимальных размеров оплаты труда за каждый установленный факт неисполнения.

5.6. За неисполнение или просрочку исполнения условий настоящего договора и принятых на себя обязательств предусмотренных пунктом 4.4.12 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере суммы земельного налога за данный участок, пропорционально количеству дней просрочки.

5.7. За неисполнение или просрочку исполнения принятого на себя обязательства, предусмотренного пунктом 4.4.13 настоящего договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 10 минимальных размеров оплаты труда за каждый месяц просрочки.

#### 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. При досрочном расторжении договора по соглашению сторон, сторона, являющаяся инициатором расторжения, направляет другой стороне заказным письмом уведомление о причинах расторжения.

Вторая сторона должна дать ответ на него в 30 - дневный срок с момента получения уведомления.

При неполучении инициатором расторжения договора ответа в установленный срок или возвращения уведомления с указанием отсутствия Арендатора по адресу, указанному в его реквизитах, договор считается расторгнутым.

6.2. По истечении срока действия договора он может быть продлен по договоренности сторон. При этом Арендатор подает Арендодателю в установленном порядке заявку на продление договора на новый срок не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания действия настоящего договора.

В случае неисполнения данного условия, настоящий договор по усмотрению Арендодателя может считаться расторгнутым по истечении срока, на который он был заключен или продлен на определенный срок Постановлением Администрации города

Твери.

О принятом решении Арендодатель письменно извещает Арендатора.

6.3. Пункты 6.1. и 6.2. настоящего договора действуют, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Переход права собственности на объект недвижимости, расположенный на арендуемом земельном участке, не влечёт досрочного расторжения договора. Права и обязанности по настоящему договору сохраняются за Арендатором до заключения договора на арендуемый настоящим договором земельный участок с новым собственником недвижимости.

6.5. Арендатор заключает настоящий договор с условием согласия на вступление в настоящий договор на стороне Арендатора иных собственников недвижимости, расположенной на арендуемом земельном участке (независимо от времени возникновения права собственности на недвижимость).

#### 7. Особые условия договора

7.1. Договор субаренды земельного участка на срок более года и договор передачи прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Тверской области и направляются Арендодателю для последующего учета.

7.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

7.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

7.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

7.5. Установить для земельного участка следующие ограничения:

— предоставлять беспрепятственный доступ в установленном порядке к объектам сетей работникам предприятий (организаций) эксплуатационных служб города, в ведении которых находятся инженерные сети, для их ремонта, технического обслуживания, выполнения строительно-монтажных работ, связанных с подключением к сетям;

— обеспечить сохранность подземных инженерных сетей.

7.6. Арендатор обязан одновременно с внесением первого арендного платежа внести денежную сумму, эквивалентную сумме арендной платы за занимаемый земельный участок с 01.07.2005г. по дату заключения договора аренды.

7.7. Выполнить условия Договора №26 от 20.11.2003г. о содержании и благоустройстве территории города, прилегающей к объекту.

Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы по Тверской области, один экземпляр направляется в Комитет по управлению имуществом Тверской области.

Приложения: 1. Расчет базовой ставки арендной платы.

2. Кадастровая карта (план) земельного участка.

#### Арендодатель

Администрация города Твери

Адрес: 170000, г.Тверь,

ул.Советская, д.11

р/сч. \_\_\_\_\_

и.о.зам. Главы администрации

города Твери \_\_\_\_\_

 И.С. Архипов



г.Тверь, ул.Советская, д.11

г.Тверь, ул.Советская, д.11

Заместитель председателя  
Комитета.

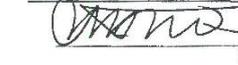
ОАО «Мостоотряд №19»

Адрес: г.Санкт-Петербург, пр.Ленина, 77-а

р/сч. \_\_\_\_\_

ИНН 7807002721

генеральный директор

 В.И. Гудряшов  
(подпись)



Шарова

## АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ

г. Тверь

«28» 12 2005 г.

Администрация города Твери, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице

и.о. заместителя Главы администрации города Твери И.С.Архинова

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании распоряжения Главы администрации г. Твери №516 от 19.10.2005г.передает, а открытое акционерное общество «Мостоотряд №19» (ОАО «Мостоотряд №19»)юридический адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Ленина, 77-аименуемое в дальнейшем Арендатор, в лице генерального директора В.И.Кудряшова

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Устава

(Устав, Положение, доверенность № ...)

принимает земельный участок по адресу: г. Тверь, д. Новая Константиновка, 1 в Московском районеобщей площадью 88 кв.м.

Состояние земельного участка удовлетворительное.

*Арендодатель**Арендатор*Администрация города Твери  
Адрес: 170000, г.Тверь,  
ул.Советская, д.11ОАО «Мостоотряд №19»Адрес: г. Санкт-Петербург, пр. Лени-  
на, 77-аи.о. зам. Главы администрациигорода ТвериИ.С.АрхиновИ.С.Архиновгенеральный директорВ.И.Кудряшов

6

Открытое акционерное общество Мостостроительный отряд  
№ 19, ИНН:7807002721  
дер. Новая Константиновка, д.1  
69:40:02 00 007:0004

Приложение № 1  
к договору № 571-1  
от 18.12.05 г.

Расчет базовой ставки арендной платы за земли промышленного, общественного и иного назначения в соответствии с Методикой расчета арендной платы за пользование земельными участками в г.Твери \*

1. Зона градостроительной ценности - 4 (0,708)
2. Территориально-экономическая зона - Средняя зона (1,15)
3. Целевое использование участка - Второстепенные производственные объекты (ТП, ГРП, артскважины, подъездные пути и т.п.) (1,00)
4. Выход на городские магистрали - Нет (1,00)
5. Коэффициент инфляции - 1,552
6. Коэффициент льготы - ()

Базовая ставка арендной платы 10,21руб./кв.м в год

Арендная плата на текущий год определяется по формуле:

$$A = AB * Кл * S * m / 12 - \text{в рублях,}$$

где AB - базовая ставка арендной платы за пользование 1 кв. м. конкретного земельного участка (в рублях за год);

Кл - коэффициент льготы, применяемый при определении величины арендной платы за пользование земельными участками для отдельных категорий арендаторов;

S - налогооблагаемая площадь земельного участка (в кв. м.);

m - количество месяцев аренды в текущем году.

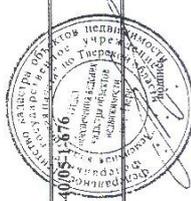
\*) Методика расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери утверждена решением ТГД от 18.03.1999 № 21 (в редакции решения ТГД от 28.03.2000 №56, от 24.12.2001 № 196, от 13.03.2002 № 27, от 15.10.2002 № 125, от 18.02.2003 № 17, от 27.04.04 № 41, от 27.07.2004 № 67)

Арендодатель   
" 29 "  2005г.  
М.П.

В.1

Отдел обеспечения ведения кадастра объектов недвижимости по г. Твери  
 Исполнение органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков  
**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**  
 17 мая 2005 г. № 02-40/05-1-676

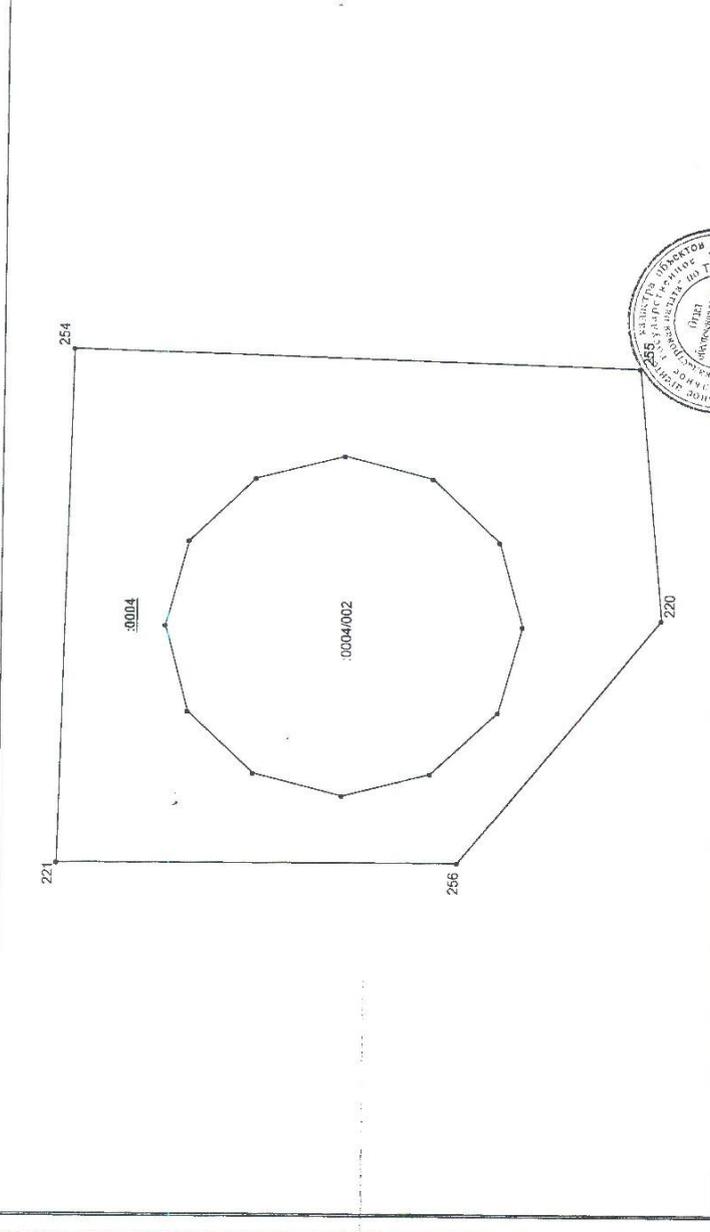
1	Кадастровый номер	69:40:02.00.007:0004	2	Лист № 1	3	Всего листов	3	
Общие сведения								
4	Предельные номера	6						
5	Наименование участка	Землепользование						
7	Местоположение	обл. Тверская, г. Тверь, р-н Московский дер. Новая Константиновка, дом 1.						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2		весь						
9	Разрешенное использование /назначение/	Под канализационную насосную станцию						
10	Фактическое использование /характер деятельности/							
11	Площадь:	12	12	13	14	14		
		88 кв.м.	Нормативная цена:	Ставка земельного налога:	Базовая ставка арендной платы:			
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:	План изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	Цель предоставления выписки:	В соответствии с заявлением						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	18.2	18.3				
		Регистрационный номер документов в ОКУ	Номера образованных участков:	Номера ликвидлируемых участков:				
		02-40/05-1-676	-	-				
Начальник отдела		Должность		М.П.				
				Жижгина Г.Е./ Фамилия И.О.				



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 69:40:02 00 007:0004

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1:87

Начальник отдела

Должность

Жижина Г.Е./  
Специалист

М.П.



8

## КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

2 Л.

1 Кадастровый номер 69:40:02 00 007:0004

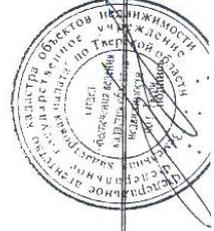
## 3 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ .../п...	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	001	-	Обременение: слан в аренду сроком до 31.12.2014г. В пользу: ОАО "Мостоотряд №19"
2	002	30кв.м.	Занята объектом нежилой застройки
3	003	-	Ограничение: предоставлять беспрепятственный доступ в установленном порядке к объектам сетей работникам предприятий (организаций) эксплуатационных служб города, в ведении к-х находится инженерные сети, для их ремонта, технического обслуживания
4	004	-	Ограничение: обеспечить сохранность подземных инженерных сетей

Начальник отдела

Должность

М.П.

Гижина Г.Е.  
Фамилия И.О.

САНКТ-