

# **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»**

---

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516

Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558

E-mail: m\_trast@mail.ru

## **ОТЧЕТ № 0170-ОЦ/2015**

***об оценке рыночной стоимости  
имущественного комплекса, принадлежащего на праве  
собственности ООО «Деловой центр», расположенного  
на земельном участке по адресу: Московская область,  
Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово,  
уч. 15а***

г. Москва, 2016 г.

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

Исх. №0170-ОЦ/2015 от 26.01.2016 г.

Конкурсному управляющему  
С.Б. Блиннику

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора №0170-ОЦ/2015 от 15.10.2015 г. нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости имущественного комплекса, принадлежащего на праве собственности ООО «Деловой центр», расположенного на земельном участке по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.

Цели оценки: определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130, статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.

Предполагаемое использование результата оценки: утверждение арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.

Дата оценки – 30.10.2015 г.

Работа выполнена на основании Договора №0170-ОЦ/2015 от 15.10.2015 г.

Исполнитель работ: ЗАО «Мегаполис Траст».

Адрес места нахождения Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3.

Почтовый адрес Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3, офис 516.

Оценка проведена в соответствии со следующими документами:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
- Свод стандартов оценки ССО РОО-2010;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а также проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой рыночной стоимости.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. Изучение и анализ документов об объекте оценки.
2. Визуальное освидетельствование объекта оценки.
3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к объекту, так и сопоставимым с ним объектам.
5. Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.
6. Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступали:

- Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ИТТ №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896658335 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей.
- Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ИТТ №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896791058 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей.

Результаты нашей работы изложены в форме сводного отчета, полнота которого соответствует заданию, полученному от Вас. Вспомогательная документация, содержащая требуемую для анализа информацию и наши промежуточные выводы остаются в архиве ЗАО «Мегаполис Траст».

В результате проведенной работы, итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС округленно, составляет:

**53 103 687 (Пятьдесят три миллиона сто три тысячи шестьсот восемьдесят семь) рублей**

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора №0170-ОЦ/2015 от 15.10.2015 г. составлен Отчет № 0170-ОЦ/2015, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,  
Генеральный директор  
ЗАО «Мегаполис Траст»



О.А. Назарова

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор



«26» января 2016 г.



## СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки:** Имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр» расположенный на земельном участке по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.

**Место расположения объекта оценки:** Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.

**Состав объекта оценки:** недвижимое имущество общим количеством 13 объектов, в том числе 5 земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, под общей площадью 19 932 кв.м и 8 нежилых производственных и складских зданий общей площадью 8 977,8 кв.м, в том числе:

1. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., кадастровый номер: 50:17:0030806:245, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.
2. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 460 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:66, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.
3. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 752 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:57, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.
4. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 4 281 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:247, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.
5. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 541 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:246, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.
6. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 255,6 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:193, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.
7. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:93, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.
8. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 185,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:141, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.
9. Нежилое здание складского назначения, общая площадь 2 449,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:108, ограничения: не зарегистрировано.
10. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 165,4 кв.м, кадастровый номер 50:17:0000000:63073, ограничения: не зарегистрировано.

11. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 69,2 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:81, ограничения: ипотека.
12. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 5258 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:248, ограничения: ипотека.
13. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 196,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:140, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.

**Субъект права объекта оценки:** ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а.

**Собственник объекта оценки:** ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а.

**Заказчик работы, место нахождения, ИНН, ОГРН:** Конкурсный управляющий ООО «Деловой центр» (ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270) Блинник С.Б.

**Цели оценки:** определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130, статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.

**Назначение оценки:** утверждение арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость<sup>1</sup>.

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности.

**Оцениваемые имущественные права:** право собственности без учета обременений.

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека. Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Без обременений. 11 объектов недвижимости, входящих в состав имущественного комплекса, имеют обременения, на 2 объекта обременения не зарегистрированы.

**Основание для проведения оценки:** Договор №0170-ОЦ/2015 от 15.10.2015 г.

**Балансовая стоимость на дату проведения оценки:** 75 451 869,18 рублей.

**Дата оценки (дата определения стоимости):** 30.10.2015.

**Дата осмотра (обследования) объекта оценки:** 15.10.2015.

**Период проведения работ по оценке:** 15.10.2015 г.- 26.01.2016.

**Дата составления отчета:** 26.01.2016.

**Порядковый номер отчета:** 0170-ОЦ/2015

**Место проведения оценки:** г. Москва

**Материалы, представленные исполнителю:** Выписки из ЕГРП от 12.10.2015, документы БТИ на здания, Кадастровые паспорта земельных участков и помещений.

**Наименования исполнителя:** ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А.. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 Тел. 8(499) 124-8558. Полис обязательного страхования оценщиков ЗАО «Мегаполис Траст» №ГО-ОЦ-1439/15. Срок действия страхования: с 30.06.2015 года по 29.07.2016 года. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: АОСК «Инвестиции и Финансы».

**Сведения об оценщиках:** При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступали:

- Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношения с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01);

<sup>1</sup> не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ



включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896658335 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 7 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

- Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ПП №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896791058 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 6 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов.

**Особые условия:** юридическая экспертиза прав не производилась.

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, округленно составляет:**

**53 103 687 (Пятьдесят три миллиона сто три тысячи шестьсот восемьдесят семь) рублей**

в том числе:

№ п/п	Объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого имущественного комплекса	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:245.	13 898,0	5 503 608
2	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 460 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, д.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:66.	460,0	182 160
3	Земельный участок. Земли населенных пунктов. Общая площадь 752 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:57.	752,0	297 792
4	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 4281 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:247.	4 281,0	1 695 276

№ п/п	Объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого имущественного комплекса	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
5	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 541 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:246.	541,0	214 236
6	Производство изделий ПВХ. Назначение: нежилое, общая площадь 255,6 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, дом. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:193.	255,6	1 797 697
7	Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:93.	398,7	1 172 885
8	Здание производственного назначения. Назначение: промышленные объекты. Общая площадь 185,1 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:141.	185,1	906 747
9	Склад готовой продукции. Назначение: нежилое. Общая площадь 2449,7 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. , д. Ефимово, д. 15а.	2 449,7	18 093 189
10	Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения. Общая площадь 165,4 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , д. Ефимово, д. 15а.	165,4	562 622
11	Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственного назначения. Общая площадь 69,2 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , д. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:81.	69,2	489 560
12	Производство изделий из ПВХ. Назначение: нежилое. Общая площадь 5258 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:248.	5 258,0	21 165 601
13	Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственной инфраструктуры. Общая площадь 196,1 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:140.	196,1	1 022 314

**Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик**



.....

**Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик**

.....

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>4</b>
<b>В ТОМ ЧИСЛЕ: .....</b>	<b>6</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>10</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	10
1.2. Задание на оценку .....	14
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	16
1.4. Допущения и ограничительные условия .....	17
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	18
1.6. Используемая терминология .....	19
1.7. Последовательность определения стоимости Объекта .....	21
1.8. Заявление о соответствии .....	21
1.9. Положение об ответственности .....	22
<b>2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>23</b>
2.1. Общая характеристика Объекта недвижимости .....	23
2.2. Общая характеристика Объекта недвижимости .....	25
2.3. Описание юридических прав .....	33
2.4. Фотографии Объекта оценки .....	34
2.5. Анализ местоположения.....	35
2.6. Заключение по анализу состояния Объекта оценки .....	37
2.7. Анализ достаточности и достоверности информации.....	37
2.8. Описание процедуры оценки и обоснование подходов к оценке.....	38
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА КОМЕРЧЕСКОЙ НЕДВИДИМОСТИ.....</b>	<b>40</b>
3.1. Обзор инвестиций в коммерческую недвижимость России на I полугодие 2015 г.....	40
3.2. Обзор рынка складской недвижимости России в I полугодии 2015 г.....	42
3.3. Обзор рынка складской недвижимости Московского региона на I полугодие 2015 г. ....	45
3.4. Анализ земельного рынка Подмоскovie по состоянию на I полугодие 2015 года .....	50
3.5. Анализ ликвидности Объекта оценки .....	54
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>55</b>
<b>5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>57</b>
5.1. Сравнительный подход.....	57
5.2. Затратный подход.....	67
5.3.1. Определение рыночной стоимости земельных участков в составе имущественного комплекса .....	67
5.3.2. Определение стоимости замещения зданий .....	75
5.3. Доходный подход .....	87
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>88</b>
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>91</b>
<b>В ТОМ ЧИСЛЕ: .....</b>	<b>92</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>94</b>
1. Правовая информация .....	94
2. Методическая информация .....	94
3. Задание на оценку .....	95
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>98</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>101</b>



**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) ..... 107**

# 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Основные факты и выводы

<p><i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i></p>	<p>Объект недвижимого имущества - имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр», расположенный на земельном участке по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.</p> <p>В состав оцениваемого имущественного комплекса входит недвижимое имущество общим количеством 13 объектов, в том числе 5 земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, под общей площадью 19 932 кв.м и 8 нежилых производственных и складских зданий общей площадью 8 977,8 кв.м, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., кадастровый номер: 50:17:0030806:245, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>2. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 460 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:66, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>3. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 752 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:57, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>4. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 4 281 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:247, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>5. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 541 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:246, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>6. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 255,6 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:193, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>7. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:93, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>8. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 185,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:141, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>9. Нежилое здание складского назначения, общая площадь 2 449,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:108, ограничения: не зарегистрировано.</li> <li>10. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 165,4 кв.м, кадастровый номер 50:17:0000000:63073, ограничения: не зарегистрировано.</li> <li>11. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 69,2 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:81, ограничения: ипотека.</li> <li>12. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 5258 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:248, ограничения: ипотека.</li> <li>13. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 196,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:140, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> </ol>
<p><b>Объект оценки</b></p>	<p>Имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр» расположенный на земельном участке по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.</p>
<p><b>Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b></p>	

<i>об имущественных правах</i>	Право собственности без учета существующих обременений
<i>об обременениях, связанных с объектом оценки</i>	Ипотека. Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Без обременений. 11 объектов недвижимости, входящих в состав имущественного комплекса, имеют обременения, на 2 объекта обременения не зарегистрированы.
<i>о физических свойствах объекта оценки</i>	Описание объекта оценки приведено в разделе 2. Настоящего Отчета. Источник: Выписки из ЕГРП от 12.10.2015, документы БТИ на здания, Задание на оценку.
<i>об износе</i>	Физический износ зданий имущественного комплекса составляет в среднем 20%. Описание объекта оценки приведено в разделе 2. Настоящего Отчета. Источник: расчет оценщика.
<i>об устареваниях</i>	Устаревания отсутствуют. Источник: выводы оценщика.
<i>Текущее использование</i>	Производственно-складское
<i>Цель и задачи оценки (ФЗ-135 ст. 11)</i>	Определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130, статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (Назначение оценки)</i>	Утверждение арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах
<i>Собственник объекта оценки</i>	ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а. Источник: Выписка ЕГРЮЛ
<i>Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)</i>	Договор №0170-ОЦ/2015 от 15.10.2015
<b>Задание на оценку (ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б):</b>	
<i>объект оценки</i>	Имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр» расположенный на земельных участках по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.
<i>имущественные права на объект оценки</i>	Право собственности без учета обременений
<i>цель оценки</i>	Определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130, статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.
<i>предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)</i>	Утверждение арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах
<i>ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Полученные в результате исследований Оценщиков выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для утверждения арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.

<i>вид стоимости</i>	Рыночная стоимость без учета НДС <sup>2</sup>
<i>дата оценки</i>	30.10.2015
<i>срок проведения оценки</i>	с 21 Октября по 26 Января 2016 года
<i>дата осмотра объекта оценки</i>	На усмотрения Исполнителя.
<i>допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	<p>Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях. Использование в иных целях, не оговоренных и не описанных отдельно ни Заказчиком, ни Оценщиком, не допускается и может привести к неверным выводам. Понимается, что проведенная оценка и полученные результаты не содержат полностью или частично предвзятые мнения. В процессе осмотра Исполнитель не проводил измерения физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируются визуально).</p> <p>Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником / эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку;</p> <p>Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности;</p> <p>Иные допущения и ограничения представлены в разделе 1.4. настоящего отчета</p>
<i>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<p>Выписки из ЕГРП от 20.03.2013.</p> <p>Кадастровые паспорта земельных участков.</p> <p>Технические паспорта БТИ на здания.</p> <p>Перечень и копии использованных документов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета и в Приложении к настоящему Отчету.</p>
<i>Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i>	Указанные элементы не выявленные
<i>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (ФЗ-135 ст. 11)</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Данные полученные от Заказчика:</li> <li>2. Открытые источники - ссылки на источники информации, используемой в настоящем отчете.</li> <li>3. Иные источники, указанные в Приложении №1 к настоящему отчету.</li> </ol>
<i>Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата</i>	<p>Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Изучение и анализ документов об объекте оценки.</li> <li>2. Визуальное освидетельствование объекта оценки.</li> <li>3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные,</li> </ol>

<sup>2</sup> не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

	<p>экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.</p> <p>4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.</p> <p>5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования, существующих ограничений и использование иного движимого имущества, указанного в настоящем отчете.</p> <p>6. Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта.</p>	
<i>Правообладатель объекта оценки</i>	<p>ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а.</p> <p>Источник: Выписка ЕГРЮЛ</p>	
<i>Балансовая стоимость на дату проведения оценки, руб.</i>	75 451 869,18р.	
<i>Класс и тип собственности:</i>	Производственные, складские здания.	
<i>Степень ликвидности и ориентировочный срок экспозиции:</i>	Средняя. 6 месяцев.	
<i>Номер отчета (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)</i>	0170-ОЦ/2015	
<i>Дата проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)</i>	30.10.2015	
<i>Дата определения стоимости объекта оценки (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)</i>	30.10.2015	
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	21.10.2015	
<i>Дата визуального осмотра</i>	21.10.2015	
<i>Период проведения работ по оценке (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)</i>	21.10.2015 - 26.01.2016	
<i>Дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки) (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)</i>	26.01.2016	
<i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки. (ФСО-3 п.8з)</i>		
<i>Для объектов недвижимого имущества</i>		
<i>Доходный подход (ФСО-1 п.21)</i>	Не применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
<i>Затратный подход (ФСО-1 п.23)</i>	Не применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета. В рамках затратного подхода к оценке проведен расчет рыночной стоимости земельных участков (ка условно свободных в соответствии с НЭИ), входящих в состав имущественного комплекса, методом сравнения продаж.	
<i>Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)</i>	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке без НДС (руб.):</i>		
<i>Результат оценки затратным подходом (округленно), руб.</i>	229 872 510	<i>Весовой коэффициент - 0</i>
<i>Результат оценки сравнительным подходом (округленно), руб.</i>	53 103 687	<i>Весовой коэффициент – 1,0</i>



Результат оценки доходным подходом (округленно), руб.	Не применялся	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно), руб. (ФСО-1 п.27)	<b>53 103 687 (Пятьдесят три миллиона сто три тысячи шестьсот восемьдесят семь) рублей</b>	
Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)		
Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)		
Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)		
Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).		
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.		
Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.		
Приложение Копии документов (ФСО-3 п.9)		
устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Приведены в Приложении 3 настоящего Отчета	
правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Приведены в Приложении 3 настоящего Отчета	
документов технической инвентаризации	Приведены в Приложении 3 настоящего Отчета	
заклучения специальных экспертиз	Не проводилась (не прилагаются)	
другие документы по объекту оценки (при их наличии)	Отсутствуют (не прилагаются).	

## 1.2. Задание на оценку

Задание на оценку представлено в Приложении 1 и представлено подписанным Заказчиком и Исполнителем Договором №0170-ОЦ/2015 от 15.10.2015.

объект оценки	Имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр» расположенный на земельных участках по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.
---------------	---

<p><i>состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</i></p>	<p>В состав оцениваемого имущественного комплекса входит недвижимое имущество общим количеством 13 объектов, в том числе 5 земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, под общей площадью 19 932 кв.м и 8 нежилых производственных и складских зданий общей площадью 8 977,8 кв.м, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., кадастровый номер: 50:17:0030806:245, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>2. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 460 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:66, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>3. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 752 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:57, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>4. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 4 281 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:247, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>5. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 541 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:246, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>6. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 255,6 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:193, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>7. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:93, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>8. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 185,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:141, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>9. Нежилое здание складского назначения, общая площадь 2 449,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:108, ограничения: не зарегистрировано.</li> <li>10. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 165,4 кв.м, кадастровый номер 50:17:0000000:63073, ограничения: не зарегистрировано.</li> <li>11. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 69,2 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:81, ограничения: ипотека.</li> <li>12. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 5258 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:248, ограничения: ипотека.</li> <li>13. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 196,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:140, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> </ol> <p>Имущественный комплекс состоит из пяти смежных земельных участков с расположенным на них комплексом зданий и сооружений.</p>
<p><i>характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</i></p>	<p>Характеристика объектов и документы, содержание такие характеристики должны браться из представленных Исполнителю копий документов.</p>
<p><i>имущественные права на объект оценки</i></p>	<p>Право собственности для объектов недвижимого имущества Источник: данные заказчика.</p>
<p><i>права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</i></p>	<p>Оценки подлежат право собственности, без учета обременений. Земельный участок ограничен целевым использованием.</p>
<p><i>цель оценки</i></p>	<p>определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130, статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения арбитражным судом начальной цены продажи заложенного имущества на торгах.</p>
<p><i>предполагаемое использование результатов оценки</i></p>	<p>утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.</p>
<p><i>ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i></p>	<p>Земельный участок под объектами недвижимости ограничен целевым назначением. Иные ограничения - стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>

<i>вид стоимости</i>	Рыночная стоимость без учета НДС.
<i>суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	Границы интервала не приводятся, в связи с формированием из объектов оценки единого имущественного лота с целью выставление на торги.
<i>дата оценки</i>	30.10.2015
<i>срок проведения оценки</i>	21.10.2015 - 26.01.2016
<i>допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	Отчет об оценке достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях. Использование в иных целях, не оговоренных и не описанных отдельно ни Заказчиком, ни Оценщиком, не допускается и может привести к неверным выводам. Понимается, что проведенная оценка и полученные результаты не содержат полностью или частично предвзятые мнения. В процессе осмотра Исполнитель не проводил измерения физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируются визуально. Иные допущения и ограничения представляются в Отчете об оценке.

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	Конкурсный управляющий ООО «Деловой центр» (ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270) Блинник С.Б.
<b>Сведения об Исполнителе</b>	<p>ЗАО «Мегаполис Траст», Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3.          Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 от 07.09.2004 г, Тел./ факс 8(499) 124-8558.          Полис обязательного страхования оценщиков ЗАО «Мегаполис Траст» №ГО-ОЦ-1439/15. Срок действия страхования: с 30.06.2015 года по 29.07.2016 года. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: АОСК «Инвестиции и Финансы».</p>
<b>Сведения об Оценщике</b>	<p>Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношения с Исполнителем - Назаров Максим Юрьевич          Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597;          Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604.          Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896658335 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей          Стаж в оценочной деятельности: 7 лет.          Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3          Степень участия в проекте: проведение расчетов</p> <p>Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем Бодрова Светлана Витальевна          Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555;          Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии</p>

	<p>промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ПП №932953, регистрационный №1752.</p> <p>Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896791058 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 6 лет</p> <p>Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3</p> <p>Степень участия в проекте: составление отчета.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ФСО-3, п.3в</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>

#### **1.4. Допущения и ограничительные условия**

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. В процессе проведения оценки оценщиками было выявлено несоответствие площади здания – склад готовой продукции с кадастровым номером 50:17:0030806:108. В Выписке из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952 указана площадь здания 2 449,7 кв.м, а в Техническом паспорте БТИ на здание, площадь данного здания составляет 2 450,7 кв.м. К расчету принимается площадь данного здания в размере 2 449,7 кв.м, которая соответствует данным Выписке из ЕГРП и Росреестра на дату оценки. Оценка производится с допущением, что Технический паспорт БТИ будет переоформлен.
2. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
4. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
5. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
9. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

10. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
11. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
12. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
13. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
14. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
15. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем отчете имуществу в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

### **1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
3. Свод стандартов оценки ССО РОО-2010.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р;
5. Земельный кодекс Российской Федерации;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.

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

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



- ✓ объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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<sup>3</sup>.

## 1.6. Используемая терминология

№ п/п	Термины и определения	Источник
1.	<b>Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики</b> - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i> .	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5
2.	<b>Рынок</b> – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4
3.	<b>Стоимость</b> – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5
4.	<b>Цена</b> является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2
5.	<b>Рыночная стоимость</b> – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.	ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки (пересмотрен в 2005 г.), пункт 3.1

<sup>3</sup> Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

№ п/п	Термины и определения	Источник
6.	Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. <b>Затраты воспроизводства (reproduction cost)</b> – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11
7.	<b>Имущество</b> является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3
8.	<b>Недвижимость</b> включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1
9.	<b>Недвижимое имущество</b> включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2
10.	<b>Наиболее эффективное использование</b> («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3
11.	Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин <b>подход к оценке (или метод)</b> означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число <b>подходов к оценке</b> , применяя экономический <b>принцип замещения</b> , в котором используются рыночные данные.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2
12.	<b>Затратный подход</b> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.	ФСО № 1, пункт 15
13.	<b>Доходный подход</b> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 13
14.	<b>Сравнительный подход</b> - 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	ФСО № 1, пункт 14

№ п/п	Термины и определения	Источник
15.	<b>Итоговая стоимость</b> 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.	ФСО № 1, пункт 6
16.	<b>Отчет об оценке.</b> Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
17.	<b>Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)</b> является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

### 1.7. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Визуальное освидетельствование объекта оценки:* визуальный осмотр оцениваемого имущества был произведен лично оценщиками.
2. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
3. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
4. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
5. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

### 1.8. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Мы не имеем в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование исполнителей соответствует необходимым требованиям.
6. Исполнители имеют необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производили:

**Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик**

.....

**Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик**

.....

### 1.9. Положение об ответственности

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Все Оценщики, принимавшие участие в выполнении настоящего отчета, являются членами саморегулируемых организаций оценщиков и полностью соответствуют профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. №37.

**Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик**

.....

**Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик**

.....

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

### 2.1. Общая характеристика объекта недвижимости

<p><b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b></p>	<p>Объект недвижимого имущества - имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр» расположенный на земельных участках по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.</p> <p>В составе оцениваемого имущественного комплекса - недвижимое имущество общим количеством 13 объектов, в том числе 5 земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, под общей площадью 19 932 кв.м и 8 нежилых производственных и складских зданий общей площадью 8 977,8 кв.м, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., кадастровый номер: 50:17:0030806:245, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>2. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 460 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:66, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>3. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 752 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:57, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>4. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 4 281 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:247, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>5. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 541 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:246, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> <li>6. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 255,6 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:193, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>7. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:93, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>8. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 185,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:141, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.</li> <li>9. Нежилое здание складского назначения, общая площадь 2 449,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:108, ограничения: не зарегистрировано.</li> <li>10. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 165,4 кв.м, кадастровый номер 50:17:0000000:63073, ограничения: не зарегистрировано.</li> <li>11. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 69,2 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:81, ограничения: ипотека.</li> <li>12. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 5258 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:248, ограничения: ипотека.</li> <li>13. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 196,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:140, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.</li> </ol>
<p><b>Объект оценки</b></p>	<p>Имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр» расположенный на земельных участках по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.</p>
<p><b>Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие</b></p>	



<b>количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
<i>о имущественных правах</i>	Право собственности без учета существующих обременений
<i>об обременениях, связанных с объектом оценки</i>	Ипотека. Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Без обременений. 11 объектов недвижимости, входящих в состав имущественного комплекса, имеют обременения, на 2 объекта обременения не зарегистрированы. Подробные сведения о существующих обременениях представлены в «Общей информации, характеризующей объект оценки»
<i>о физических свойствах объекта оценки</i>	Описание объекта оценки приведено в разделе 2.2 Настоящего Отчета. Источник: Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952, документы БТИ, Задание на оценку.
<i>об износе</i>	Физический износ зданий составляет в среднем 20%. Описание объекта оценки приведено в разделе 2.2 Настоящего Отчета. Источник: расчет оценщика.
<i>об устареваниях</i>	Устаревания отсутствуют. Источник: выводы оценщика.
<i>Текущее использование</i>	Производственно-складское

Имущественный комплекс состоит из пяти смежных земельных участков с расположенным на них комплексом зданий и сооружений.

Земельные участки общей площадью 19 932 кв.м (1,9932 га) согласно данным кадастровых паспортов и данным, представленным на сайте Росреестра, имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение промышленного объекта. Земельные участки предназначены для производственного комплекса.

Комплекс зданий и сооружений включает в себя:

- основное здание производственного назначения площадью 5 258,0 кв.м,
- основное здание производственного назначения площадью 255,6 кв.м.
- вспомогательное строение (мастерская стройцеха) площадью 398,7 кв.м.
- основное здание складского назначения площадью – 2 449,7 кв.м.
- производственное здание площадью 196,1 кв.м.
- складское здание площадью 165,4 кв.м.
- вспомогательное здание (насосная) площадью 185,1 кв.м.
- вспомогательное здание (трансформаторная подстанция) площадью 69,2 кв.м (Электрическая мощность – 2000 КВА. Два трансформатора по 1000 Ква).

На участке имеются все виды инженерных сетей, необходимые для жизнеобеспечения зданий: центральное отопление, холодное водоснабжение, электроснабжение, водопровод, вентиляция, канализация, ливневые очистные сооружения.

По трем сторонам установлено ограждение из забор из профнастила высотой 2,5 м., четвертая сторона имеет комбинированное ограждение из бетона.

Въезд на территорию участков организован через КПП непосредственно с дороги местного значения.

Основные качественные и количественные характеристики зданий и земельных участков, входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса, представлены в таблице 2.2

## 2.2. Общая характеристика объекта недвижимости

Наименование	Значение	Источник
<b>Адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а</b>		
<b>1. Земельный участок, кадастровый номер 50:17:0030806:245</b>		
Категория земель	земли поселений (земли населенных пунктов)	Данные Росреестра, <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ; Кадастровый паспорт от 17.06.2014; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Разрешенное использование	под размещение промышленного объекта	
Площадь, кв.м	13 898,0	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 360 497,50	
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб.	313,75	
Ограничения:	Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека	Задание на оценку
<b>2. Земельный участок, кадастровый номер 50:17:0030806:66</b>		
Категория земель	земли поселений (земли населенных пунктов)	Данные Росреестра, <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ; Кадастровый паспорт от 25.05.11; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Разрешенное использование	под размещение промышленного объекта	
Площадь, кв.м	460,0	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	144 325,00	
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб.	313,75	
Ограничения:	Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.	Задание на оценку
<b>3. Земельный участок, кадастровый номер 50:17:0030806:57</b>		
Категория земель	земли поселений (земли населенных пунктов)	Данные Росреестра, <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ; Кадастровый паспорт от 15.10.2012; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Разрешенное использование	под размещение здания производственного назначения - механической мастерской	
Площадь, кв.м	752,0	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	235 940,00	
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб.	313,75	
Ограничения:	Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.	Задание на оценку
<b>4. Земельный участок, кадастровый номер 50:17:0030806:247</b>		
Категория земель	земли поселений (земли населенных пунктов)	Данные Росреестра, <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ; Кадастровый паспорт от 17.06.14; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Разрешенное использование	под размещение промышленного объекта	
Площадь, кв.м	4 281,0	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 343 163,75	
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб.	313,75	

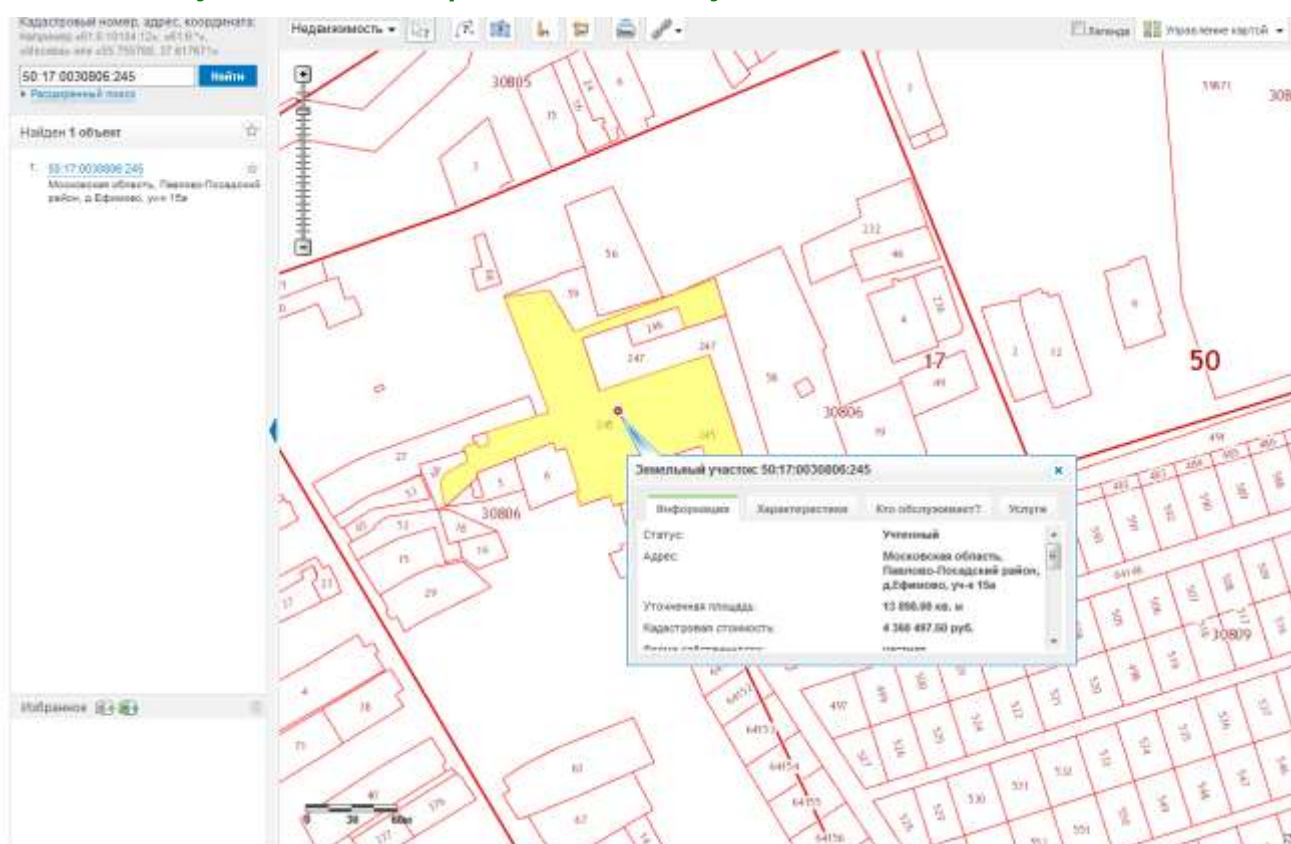
Ограничения:	Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.	Задание на оценку
<b>5. Земельный участок, кадастровый номер 50:17:0030806:246</b>		
Категория земель	земли поселений (земли населенных пунктов)	Данные Росреестра, <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> ; Кадастровый паспорт от 17.06.2014; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Разрешенное использование	под размещение промышленного объекта	
Площадь, кв.м	541,0	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	169 738,75	
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб.	313,75	
Ограничения:	Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.	Задание на оценку
<b>6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:17:0030806:193</b>		
Функциональное назначение	производственное	Кадастровый паспорт от 23.08.2012; ТП на 31.07.12; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Текущее использование	производственное	
Общая площадь, кв.м	255,6	
Строительный объем, куб. м	2 998,9	
Площадь застройки, кв.м.	н/д	
Год постройки	2012	
Этажность	1	
Подземная этажность	нет	
Материал основных несущих конструкций	Фундамент: сборные ж/б, стены: металлические, перекрытия – металлоконструкция, кровля: металл.	
Степень технического обустройства	электричество, водопровод, центральное отопление	
Конструктивная система	КС-6	
Памятник архитектуры	нет	
Ограничения:	Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека	Задание на оценку
<b>7. Нежилое здание, кадастровый номер 50:17:0030806:93</b>		
Функциональное назначение	производственное	КП на 22.01.2013; ТП на 19.11.2012; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Текущее использование	производственное: мастерская стройцеха	
Общая площадь, кв.м	398,7	
Строительный объем, куб. м	1 706,0	
Площадь застройки, кв.м.	434,3	
Год постройки	н/д	
Этажность	1	
Подземная этажность	нет	
Материал основных несущих конструкций	Фундамент: бутовые ленточные, стены: кирпичные, кровля: металл, полы бетонные, внешняя отделка не предусмотрена, внутренняя отделка производственно-складских зданий.	
Степень технического обустройства	Центральное отопление, электроснабжение	
Конструктивная система	н/д	
Памятник архитектуры	нет	
Ограничения:	Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека	Задание на оценку
<b>8. Нежилое здание, кадастровый номер 50:17:0030806:141</b>		
Функциональное назначение	производственное	КП на 22.01.2013; ТП на

Текущее использование	вспомогательное: насосная станция	19.11.2012; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Общая площадь, кв.м	185,1	
Строительный объем, куб. м	1 176,0	
Площадь застройки, кв.м.	230,6	
Год постройки	н/д	
Этажность	1	
Подземная этажность	нет	
Материал основных несущих конструкций	Фундамент: бетонные ленточные, стены: кирпичные, кровля: рулонная, полы бетонные, внешняя отделка не предусмотрена	
Степень технического обустройства	холодное водоснабжение, центральное отопление, электроснабжение,	
Конструктивная система	КС-1	
Памятник архитектуры	нет	
Ограничения:	Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека	Задание на оценку
<b>9. Нежилое здание, кадастровый номер 50:17:0030806:108</b>		
Функциональное назначение	складское	Кадастровый паспорт от 11.03.2009; ТП на 01.02.2009; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Текущее использование	складское	
Общая площадь, кв.м	2 449,7	
Строительный объем, куб. м	23 722,0	
Площадь застройки, кв.м.	2 450,7	
Год постройки	2009	
Этажность	1	
Подземная этажность	нет	
Материал основных несущих конструкций	Здание утепленное (не отапливаемое) из легких металлических конструкций. Фундамент: монолитный железобетонный, стены: многослойные металлические, навесные стеновые ж/бетонные панели существующего здания, кровля: двухскатная, с покрытием из профилированных оцинкованных листов, полы бетонные, внешняя отделка не предусмотрена.	
Степень технического обустройства	электроснабжение, водопровод	
Конструктивная система	КС-6	
Памятник архитектуры	нет	
Ограничения:	не зарегистрировано	
<b>10. Нежилое здание, кадастровый номер 50:17:0030806:6307</b>		
Функциональное назначение	производственно-складское	ТП на 23.06.2006; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Текущее использование	складское	
Общая площадь, кв.м	165,4	
Строительный объем, куб. м	670,0	
Площадь застройки, кв.м.	186,0	
Год постройки	н/д	
Этажность	1	
Подземная этажность	нет	
Материал основных несущих конструкций	бетон, кирпич, панели	
Степень технического обустройства	электроснабжение, водопровод	
Конструктивная система	КС-1	
Памятник архитектуры	нет	

Ограничения:	не зарегистрировано	Задание на оценку
<b>11. Нежилое здание, кадастровый номер 50:17:0030806:81</b>		
Функциональное назначение	производственное	КП от 13.03.2013; ТП на 19.11.2012; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Текущее использование	вспомогательное: трансформаторная подстанция	
Общая площадь, кв.м	69,2	
Строительный объем, куб. м	356,0	
Площадь застройки, кв.м.	46,0	
Год постройки	н/д	
Этажность	2	
Подземная этажность	нет	
Материал основных несущих конструкций	Фундамент: бутовые ленточные, стены: кирпичные, кровля: рулонная, полы дощатые, внешняя отделка не предусмотрена, внутренняя отделка производственно-складских зданий.	
Степень технического обустройства	холодное и горячее водоснабжение, центральное отопление, электроснабжение, канализация	
Конструктивная система	н/д	
Памятник архитектуры	нет	
Ограничения:	Ипотека	Задание на оценку
<b>12. Нежилое здание, кадастровый номер 50:17:0030806:248</b>		
Функциональное назначение	производственное, административное (на 1-ом этаже - производственные помещения, на антресоли - офисные).	Кадастровый паспорт от 24.08.2012; ТП на 31.07.2012; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952; Задание на оценку
Текущее использование	производственное (производство изделий из ПВХ)	
Общая площадь, кв.м	5 258,0	
Строительный объем (по расчету оценщика), куб. м	40 486,6	
Площадь застройки, кв.м.	н/д	
Год постройки	2012	
Этажность	1, антресоль	
Подземная этажность	нет	
Материал основных несущих конструкций	Фундамент: бетонный ленточный, сборные блоки, стены выполнены из кирпича, бетонных блоков, плит, перекрытия – железобетон, кровля: металл. Внутренняя отделка офисной части: улучшенная, полы - бетонные, стены – окраска. Производственная часть внутренней отделки - улучшенная, полы бетонные, внешняя отделка – металлически листы. Производственная часть оборудована металлическими воротами для погрузки-разгрузки автотранспорта и воротами для входа персонала.	Результат осмотра, ТП на 31.07.2012
Степень технического обустройства	Отопление, водопровод, канализация, электричество, телефон	
Конструктивная система	КС-1	
Памятник архитектуры	нет	
Ограничения:	Ипотека	Задание на оценку
<b>13. Нежилое здание, кадастровый номер 50:17:0030806:140</b>		
Функциональное назначение	производственное	Инвентарная карточка на 23.06.2006; Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-
Текущее использование	производственное	
Общая площадь, кв.м	196,1	

Строительный объем, куб. м	992,0	952; Задание на оценку
Площадь застройки, кв.м.	255,0	
Год постройки	1956	
Этажность	1	
Подземная этажность	нет	
Материал основных несущих конструкций	бетон, ж/б, кирпич	
Степень технического обустройства	Отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция	
Конструктивная система	КС-1	
Памятник архитектуры	нет	Задание на оценку
Ограничения:	Арест. Запрет на совершение регистрационных действий	

### Схема 1. Ситуационный план расположения имущественного комплекса





**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта				Год выпуска (постройки, приобретения)	инвентарный	Ссылка на документы	Балансовая стоимость	
	Наименование	Литер	Кадастровый (условный) номер	местонахождение				количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека	-	Кадастровый номер 50:17:0030806:245.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.	-	инв.№: 00000042/2	Кадастровый паспорт от 17.06.14 г., Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	298 478,62р.
2	Производство изделий ПВХ. Назначение: нежилое, общая площадь 255,6 кв.м. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека	A2	Кадастровый номер 50:17:0030806:193.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, дом. 15а.	не выявлен	инв.№: 00000006	Кадастровый паспорт от 23.08.12 г. ТП на 31.07.12 г. Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	105 932,20р.
3	Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека.	И	Кадастровый номер 50:17:0030806:93.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, д. 15а.	не выявлен	инв.№: 00000003	КП на 22.01.13 г., ТП на 19.11.12 г., Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	135 593,22р.
4	Здание производственного назначения. Назначение: промышленные объекты. Общая площадь 185,1 кв.м. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека	Д	Кадастровый номер 50:17:0030806:141.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о., дер. Ефимово, д. 15а.	не выявлен	инв.№: 00000004	КП на 22.01.13 г. ТП на 19.11.12 г. Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	63 559,32р.
5	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 460 кв.м. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.	-	Кадастровый номер 50:17:0030806:66.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, д.15а.	-	инв.№: 00000041	Кадастровый паспорт от 25.05.11 г. Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	9 879,13р.
6	Земельный участок. Земли населенных пунктов. Общая площадь 752 кв.м. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.	-	Кадастровый номер 50:17:0030806:57.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а.	-	инв.№: 00000039	Кадастровый паспорт от 15.10.2012 Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	43 006,13р.

7	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 4281 кв.м. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.	-	Кадастровый номер 50:17:0030806:247.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а.	-	инв.№: 00000042/1	Кадастровый паспорт от 17.06.14г.Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	91 940,35р.
8	Склад готовой продукции. Назначение: нежилое. Общая площадь 2449,7 кв.м. Ограничения: не зарегистрировано.	2А	Кадастровый номер 50:17:0030806:108.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д. Ефимово, д. 15а	не выявлен	-	Кадастровый паспорт от 11.03.09г., ТП на 01.02.2009 г.Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	33 034 185,58р.
9	Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения. Общая площадь 165,4 кв.м. Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о., д. Ефимово, д. 15а. Ограничения: не зарегистрировано.	В	Кадастровый номер 50:17:0000000:63073.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о., д. Ефимово, д. 15а.	не выявлен	инв.№: 00000005	ТП на 23.06.06 г.Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	55 084,75р.
10	Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственного назначения. Общая площадь 69,2 кв.м. Ограничения: Ипотека.	3	Кадастровый номер 50:17:0030806:81.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о., д. Ефимово, д. 15а.	не выявлен	инв.№: 00000008	КП от 13.03.13 г., ТП на 19.11.12 г.Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	1 047 458,24р.
11	Производство изделий из ПВХ. Назначение: нежилое. Общая площадь 5258 кв.м. Ограничения: не зарегистрировано.	А,А1	Кадастровый номер 50:17:0030806:248.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о., дер. Ефимово, д. 15а.	не выявлен	инв.№: 00000007	Кадастровый паспорт от 24.08.12г., ТП на 31.07.2012 г.Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	40 454 832,92р.
12	Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственной инфраструктуры. Общая площадь 196,1 кв.м. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.	Б	Кадастровый номер 50:17:0030806:140.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о., дер. Ефимово, д. 15а.	не выявлен	инв.№: 00000032	Инвентарная карточка на 23.06.2006 года Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	100 300,00р.
13	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 541 кв.м. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.	-	Кадастровый номер 50:17:0030806:246.	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а.	-	инв.№: 00000042/3	Кадастровый паспорт от 17.06.2014 года Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.	1	11 618,72р.

Объект оценки	Характеристика	сведения о частях земельного участка
<p>Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:245. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека</p>	<p>Под промышленное предприятие. Предыдущий номер 50:17:0030806:64. На участке расположены здания: здание производственного назначения: площадь 5122кв.м. (литА,А1), Насосная станция: 232 кв.м. (Литер Д), трансформаторная подстанция: 46 кв.м.(литер З). Склад хранения сырья: 264 кв.м.(лит 2А), Мастерская стройцеха: 480 кв.м. (лит.И)</p>	6144
<p>Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 460 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, д.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:66. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.</p>	<p>Под промышленное предприятие. Часть земельного участка занята объектом недвижимости здание производственного назначения, Литер В</p>	190
<p>Земельный участок. Земли населенных пунктов. Общая площадь 752 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:57. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.</p>	<p>Под размещение здания производственного назначения-механической мастерской. Часть земельного участка занята объектом недвижимости здание производственного назначения, Литер Б</p>	248
<p>Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 4281 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:247. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.</p>	<p>Под промышленное предприятие. Предыдущий номер 50:17:0030806:64</p>	-
<p>Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 541 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:246. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.</p>	<p>Под промышленное предприятие. Предыдущий номер 50:17:0030806:64</p>	-

### 2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые объекты принадлежат ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а, что подтверждено данными Заказчика оценки.
2. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) 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 способом.

В процессе проведения оценки оценщиками было выявлено несоответствие площади следующих зданий:

Объект оценки	площадь по выписке	площадь по паспорту	Прим.
Здание производственного назначения. Назначение: промышленные объекты. Общая площадь 185,1 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:141. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека	185,1	195,7	ТП от 19.11.12
Склад готовой продукции. Назначение: нежилое. Общая площадь 2449,7 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. , д. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:108. Ограничения: не зарегистрировано.	2449,7	2450,7	КП от 11.03.09г

Оценка производится с допущением, что Технический паспорт БТИ будет переоформлен.

Собственником оцениваемого имущества, согласно представленным Выпискам ЕГРЮЛ от 12.10.2015, является ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а.

Имущественные права на объект оценки: право собственности.

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека. Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Без обременений. 11 объектов недвижимости, входящих в состав имущественного комплекса, имеют обременения, на 2 объекта обременения не зарегистрированы.

В соответствии с Заданием на оценку: оцениваемые имущественные права - право собственности без учета обременений.

## 2.4. Фотографии объекта оценки



## 2.5. Анализ местоположения

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.

Павло-Посадский район находится на востоке МО, являясь муниципальным образованием. Павловский Посад является административным центром района.

### География

Площадь района занимает шестьсот тридцать км. Район окружен на севере и северо - востоке районами Владимирской области, на юге- востоке Орехово - Зуевским, на западе Ногинским и юго-западе Раменским районами.

### Климат

Климат района характерен для Мещерской низменности. Метеорологические измерения проводятся в гидрометр центре в Павловском Посаде.

### Рельеф

Площадь района состоит из 2 участков, с севера и юга реки Клязьмы. Северная часть ровная площадь поделенная по середине возвышением (около 135 м.) на слой болотного массива (130 м.), и долину р. Плотни ( от 125 до 130 м.). Южная часть это в основном балочная поверхность (от 130 до 140 м.) с малыми речками и возвышениями.

Низкая точка рельефа (116 м.) расположена на берегу р. Клязьмы, а высокая до 155м находится на юге в 4 км на юго - запад от д. Власово.

### Гидрография

Крупная река района является Клязьма, слева впадают Вырка и Плотня, справа Вохонка и Дрезна. Также в районе проходит речка Понорь принадлежащая к бассейну Москвы реки.

Много в районе озер, среди которых: проточные находятся в сосновом бору, из склонов бьют ключи, глубокое озеро Данилище у д. Заозерье. На берегах находятся детские лагеря. Известны карьеры наполненные водой у д. Васютино и в п.Б.Дворы. Есть затягивающиеся озера в болотных местах. Водоёмы значения не представляют, применяются в реакционных целях населением.

На севере района много болот, часть осушены. Кругом Электрогорска находятся торфяники.

### Природные ресурсы

Расположение природных ресурсов определено рельефом:

на северо-востоке находятся большие торфяные слои

на западе массивы лесов

на юге и юго-востоке территория покрыта серыми лесными и дерновыми почвами

Распространены залежи строительных песков и глин.

в северо-восточной части залегают мощные торфяные слои

### Экология

На севере района лесо-торфяные пожары и загрязнения рек (Клязьмы) – основная проблема

### Демография

Население района составляет около 81 тыс. жителей, из них в городских условиях живут около 66,3 тыс. жителей (2006 г.)

В районе около шестидесяти населенных пунктов, из них сельских 58 (2006 г.), в том числе: г. Павловский Посад, пос.гор. типа Б.Дворы, 4 сельских округа ( Аверкинский, Кузнецовский, Рахмановский, Улитинский)

### Транспорт

В районе находится железная дорога Горьковского направления ( транссибирская магистраль) с остановками Вохна, Казанское и другие, от нее идет ветка на Электрогорск с остановками Ковригино, Ленская, Электрогорск и 14-й км.

В районе проходит автомобильная дорога Москва-Уфа, а региональная дорога Москва - Ликино-Дулево«Носовихинское шоссе» идет параллельно железной дороге.

Автоперевозками занимается Павлово - Посадское ПАТП , автобусная станция которого Павловский Посад.

В южной части района находится участок кольцевого газопровода и ветка до Вольгинского с отводами на Павловский Посад, Кузнецовское и Электрогорское поселение.

Район имеет сеть линий электропередач, из них важная магистраль 2х500Кв, Центр находится в Жигулевской ГЭС, выходы Ногинскую подстанцию на единую систему Каширской ГРЭС, Электрогорской ГТУ-ТЭЦ, и Шатурской ГРЭС. Электроэнергия во всех районах.



**Таблица 2.3-1. Анализ местоположения объекта оценки**

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
1. БЛИЖАЙШИЙ НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ	Деревня Ефимово
<b>Транспортная доступность</b>	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью – 4 км по дороге местного значения до Носовихинского шоссе. Расстояние до МКАД составляет 73 км.
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА. • НАЗЕМНЫЙ • ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте от МКАД по Носовихинскому шоссе.
<b>Состояние окружающей среды</b>	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ШУМА	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Выше среднего
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: • ОЗЕЛЕНЕНИЕ • ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ • АВТОСТОЯНКИ	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Есть возможность парковки.
<b>Основные выводы</b>	
1. Использование объекта оценки в качестве производственно-складского комплекса выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения организации производственного предприятия.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения производственно - складских комплексов (предприятий).	
5. Местоположение объекта оценки можно считать удовлетворительным для использования в коммерческих (производственно-складских) целях.	

Объект находится в восточной части Павлово-Посадского района, юго-восточнее р. Дрезна, в восточной части д. Ефимово.

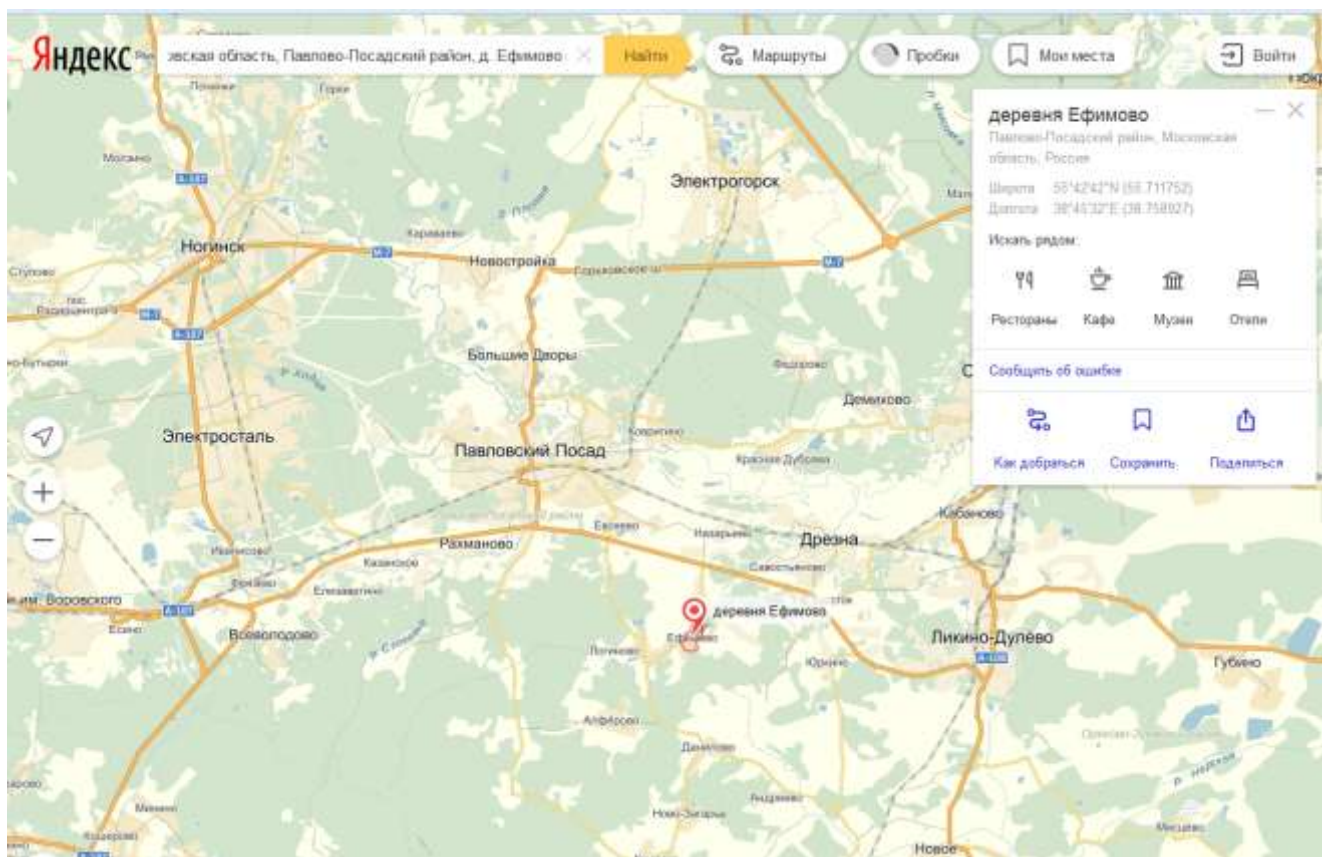
Удаленность:

- от МКАД – 73 км.
- от центра г. Павловский Посад – 12 км.

- от Носовихинского шоссе – 3 км.

Хорошо просматривается со стороны пешеходных и транспортных потоков. В шаговой доступности около 50 м. находятся остановки автобусов.

### **Схема 2. Расположение объекта оценки на карте Московской области.**



## **2.6. Заключение по анализу состояния объекта оценки**

Исходя из вышеприведенной информации, Оценщиками сделан вывод о том, что здания и сооружения оцениваемого имущественного комплекса поддерживаются в удовлетворительном и хорошем физическом состоянии и используются в качестве производственно-складских объектов.

## **2.7. Анализ достаточности и достоверности информации**

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

### **1. Анализ достаточности информации.**

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова, <http://slovari.yandex.ru/dict/ushakov>).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра объекта оценки.

Материалы, представленные исполнителю: Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952, Технические паспорта на здания и строения, Кадастровые паспорта на земельные участки, прочая информация.

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

## **2. Анализ достоверности информации.**

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, местоположение, и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден осмотром Оценщика.

**Допущение:** В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок) – достоверна.

### **2.8. Описание процедуры оценки и обоснование подходов к оценке**

#### **Этапы оценки**

##### **1 этап.** Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

##### **2 этап.** Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

##### **3 этап.** Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

##### **4 этап.** Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

**5 этап.** Расчет рыночной стоимости объекта

5.1. Описание процедуры оценки

5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.

5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов

5.4. Определение рыночной стоимости

**6 этап.** Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости

6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

**7 этап.** Составление развернутого письменного отчета об оценке

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

Величина рыночной стоимости зданий определялась с использованием двух подходов к оценке.

**Сравнительный подход** был использован, учитывая тот факт, что рынок предложений по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в Московском регионе достаточно развит.

**Затратный подход** применялся, поскольку оценщиком было выявлен достаточный объем информации о предложениях к продаже земельных участков, сопоставимых с земельными участками в составе оцениваемого имущественного комплекса. Однако, при согласовании результатов оценки, полученных сравнительным и затратным подходами, затратному подходу присвоен весовой коэффициент равный нулю, так как оценщики считают, что результат оценки, полученный с применением затратного подхода, в данном случае не отображает достоверно и адекватно рыночную стоимость оцениваемого имущественного комплекса.

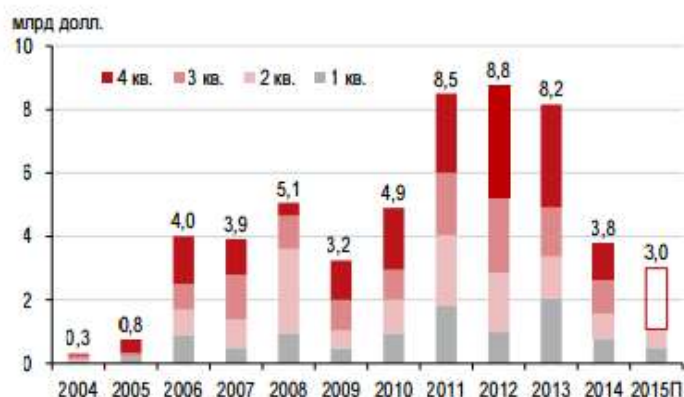
Оценщик отказался от использования **доходного подхода**, так как применение данного подхода к оценке объектов недвижимости в данном случае не является целесообразным, поскольку не отображает напрямую рыночных цен в текущих условиях экономической нестабильности с значительным падением ставок аренды, высокими экономическими рисками, ростом ставок ГКО и курсов валют. Таким образом, результат рыночной стоимости, полученный в рамках доходного подхода, не адекватно отражает величину рыночной стоимости объекта оценки.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИДИМОСТИ

#### 3.1. Обзор инвестиций в коммерческую недвижимость России на 1 полугодие 2015 г.<sup>4</sup>

По подсчетам аналитиков JLL, по итогам 1-го полугодия 2015 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 1,1 млрд долл., снизившись на 33% в годовом сопоставлении. В том числе объем вложений во 2-м квартале составил 578 млн долл., сократившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года также на треть. «Вслед за падением макроэкономических показателей в 2014 году и начале 2015 года, в течение 2-го квартала текущего года мы наблюдали сигналы, свидетельствующие о стабилизации экономики, которые, по нашему мнению, окажут положительное влияние на рынок недвижимости в среднесрочной или долгосрочной перспективе, – комментирует Том Манди, руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ. – В первую очередь был пересмотрен прогноз роста экономики России. Например, Всемирный банк, еще в апреле предсказывая падение экономики страны на 3,8% в 2015 году и на 0,3% в 2016 году, в начале июня изменил свой прогноз на -2,7% и 0,7% соответственно. Однако позитивного влияния на рынок недвижимости в краткосрочной перспективе не предвидится, так как инфляционные ожидания по-прежнему высоки, что приводит к дальнейшему давлению на внутренний спрос. Кроме того, несмотря на то, что Центральный банк продолжает снижать ключевую ставку, данный показатель сохраняется на высоком уровне, ввиду чего заемное финансирование продолжает оставаться дорогим. В связи с этим мы сохраняем годовой прогноз объема инвестиций в недвижимость России на уровне 3 млрд долл., что является самым низким показателем последнего десятилетия».

Динамика инвестиций в недвижимость России, млрд долл.\*



\* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям

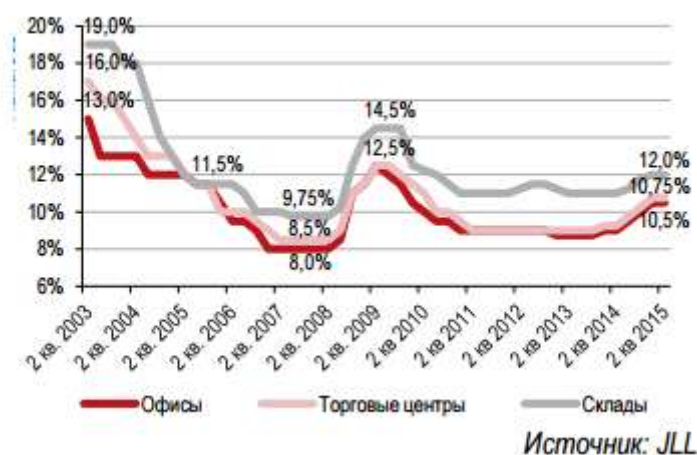
Источник: JLL

По оценкам экспертов JLL, за прошедшие три месяца ставки капитализации в Москве не изменились и соответствуют значениям предыдущего квартала: 10,5% и 10,75% для офисного и торгового сегментов соответственно, 12% для складского сектора. Сохранение ставок на том же уровне может сигнализировать о том, что рынок коммерческой недвижимости Москвы проходит «дно». Учитывая, что сейчас закрывается не так много сделок, представленные ставки капитализации являются ориентировочными и определены пониманием рынка экспертами компании JLL.

<sup>4</sup> Источник информации: [http://www.1rre.ru/upload/iblock/382/analytics\\_investment\\_market\\_30\\_06\\_2015\\_95942.pdf](http://www.1rre.ru/upload/iblock/382/analytics_investment_market_30_06_2015_95942.pdf)

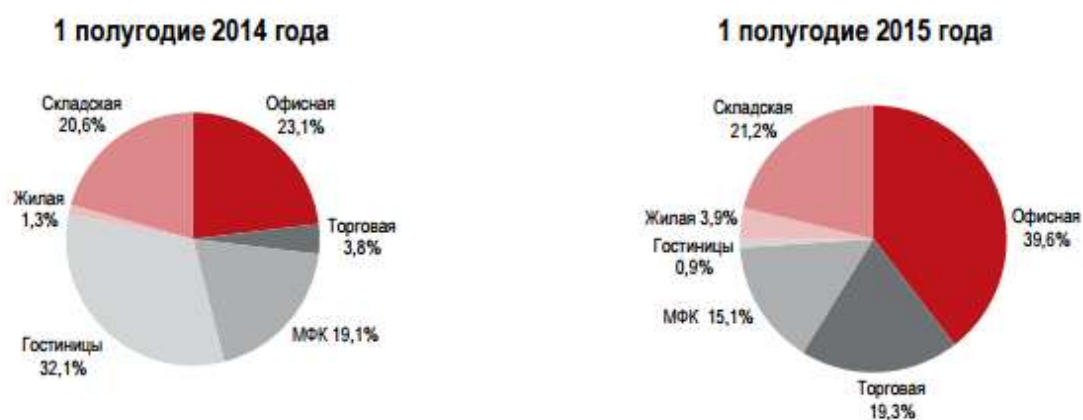


### Минимальные ставки доходности в Москве



В 1-м полугодии 2015 года интерес инвесторов был по-прежнему сосредоточен на офисном сегменте рынка, на который пришлось 40% от общего объема инвестиций за период. Доля складского сектора достигла 21% от объема вложений за полугодие в результате приобретения группой «БИН» индустриального парка «ПНК- Чехов I». Данная сделка является самой крупной покупкой коммерческой недвижимости за последний год (со 2-го полугодия 2014 года).

### Доля инвестиций по секторам рынка недвижимости России



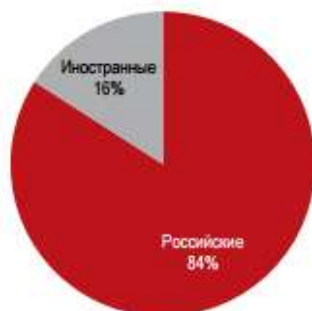
Источник: JLL

Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: в Москву вложили 86% от общего объема средств за 1-е полугодие. Объем инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге составил 53 млн долл. по сравнению со 165 млн долл. за первые два квартала прошлого года, в результате чего доля города в общем объеме сделок снизилась с 10% до 5%. Доля иностранного капитала по итогам полугодия составила 18% по сравнению с 16% в первой половине 2014 года.

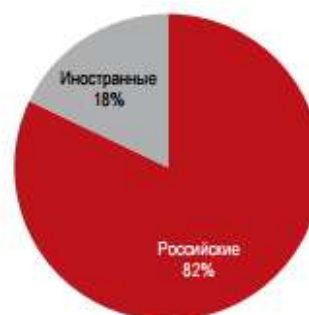


### Инвестиции в недвижимость России по происхождению

1 полугодие 2014 года



1 полугодие 2015 года



Источник: JLL

Сайдам Салахеддин, Региональный директор, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL, отметил: «Основным препятствием для заключения инвестиционных сделок по-прежнему является несоответствие ценовых ожиданий продавцов и покупателей. В то же время начало новых переговоров и возвращение к ранее приостановленным, так же как и завершение нескольких крупных сделок в течение первого полугодия, воспринимается нами, несомненно, как положительный сигнал для рынка недвижимости России».

### 3.2. Обзор рынка складской недвижимости России в 1 полугодии 2015 г.

Сейчас на региональном складском рынке активное строительство складов происходит в Ростове-на-Дону, Воронеже, Самаре, Владивостоке, Челябинске. С начала 2015 г. в этих городах был введен большой объем новых складских площадей для данных регионов 142 000 м<sup>2</sup>, основная часть которых строилась под заказчика для крупных федеральных ритейлеров как «Лента» и X5 Retail Group.

Основные показатели рынка в I полугодии 2015 г.	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн м <sup>2</sup>	17,6
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	641
Объем ввода на региональном рынке (не включая Москву и Санкт-Петербург), тыс. м <sup>2</sup>	192
Объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	710,5
Объем сделок на региональном рынке, тыс. м <sup>2</sup>	78,9
Уровень вакантных помещений на региональном рынке, %	3,5%
Средняя ставка аренды*, руб./м <sup>2</sup> /мес.	3 800
Средняя цена продажи*, руб./м <sup>2</sup>	43 000

\* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС.

Источник: Colliers International

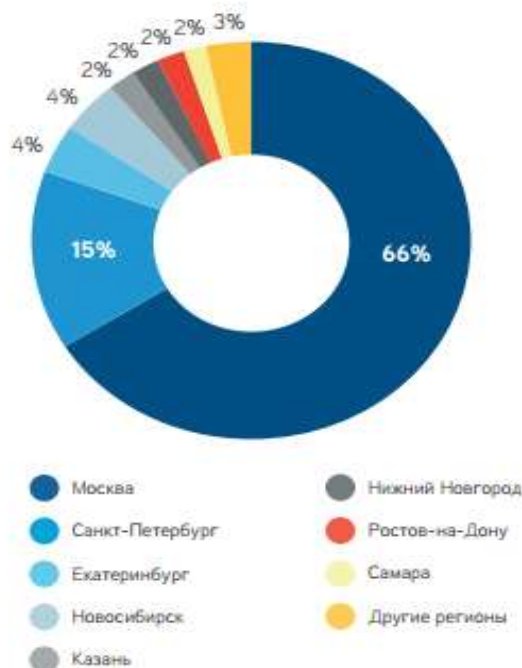
В Ростове-на-Дону с начала года было построено более 42 000 м<sup>2</sup>, в Воронеже – 37 000 м<sup>2</sup>, в Самаре – 30 000 м<sup>2</sup>, во Владивостоке – 19 000 м<sup>2</sup>, в Челябинске – 13 500 м<sup>2</sup>.

## Предложение

В I полугодии 2015 г. в России были введены большие объемы качественных складских площадей. Общий объем предложения составил 17,6 млн м<sup>2</sup>, из них в I полугодии в Московском регионе было завершено строительство порядка 392 000 м<sup>2</sup>, в Санкт-Петербурге – 57 000 м<sup>2</sup> и 192 000 м<sup>2</sup> – в регионах России.

По-прежнему основная доля общего объема всего предложения складов в России приходится на крупнейшие регионы: Москва и Московская область – 66%, Санкт-Петербург и Ленинградская область – около 15%, остальные 19% качественной складской недвижимости расположены в основном в региональных городах- миллионниках.

Распределение общего объема предложения



Источник: Colliers International

## Спрос

Наиболее крупные сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости в регионах в I полугодии 2015 г.				Наиболее значимые складские комплексы, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2015 г.		
город	компания	площадь, м <sup>2</sup>	объект	город	название	площадь, м <sup>2</sup>
Екатеринбург	Конфиденциально	20 945*	«РНК-Косулино»	Воронеж	«ВЛК», корпус 3	37 000
Новосибирск	Mars	20 165	«РНК-Толмачево»	Ростов-на-Дону	A2logistic, фаза 2	30 570
Владивосток	KARI	12 000	ПЛК «Янковский»	Самара	«Самара Автотранс», фаза 2	30 000
Волгоград	«Мегаком»	7 200	Ул. Домостроителей, 15	Калуга	«Ворсино-Дельта», фаза 2	25 000
Владивосток	Tarkett RUS	5 040	ПЛК «Янковский»	Владивосток	«ПЛК Янковский», фаза 1	18 880
Екатеринбург	«Роста»	4 838	Терминал «Ителла»	Челябинск	«Оль-ЛогистикЦентр»	13 500
				Ростов-на-Дону	«Юлком»	12 000
				Ульяновск	FM Logistic для Mars, фаза 1	11 000
				Рязань	RLC, фаза 2	8 520

\* – сделка купли-продажи

Источник: Colliers International

Общий объем сделок в России в I полугодии 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. снизился на 11%, а в регионах (не включая Москву и Санкт-Петербург) – на 73%. Таким образом, нестабильная экономическая ситуация больше всего отразилась на рынке складской недвижимости регионов России: крупные компании сосредоточили силы на рынках Санкт-Петербурга и Московского региона, опасаясь вкладывать средства в региональные проекты.

Как и прежде, самыми активными потребителями в регионах остаются торговые и дистрибьюторские компании, в том числе интернет-магазины, а также производственные компании, их доля среди арендаторов и покупателей складских площадей составляет более 55% и 38% соответственно. До 2012 г. арендаторами основной доли площадей были логистические операторы, а доля ритейла составляла незначительную часть общего спроса. Это в первую очередь можно объяснить тем, что компании охотнее выходили на рынок, пользуясь услугами и поддержкой логистов. Сейчас все больше ритейлеров предпочитают самостоятельно арендовать складские помещения в регионах России или строить распределительные центры под собственные нужды по необходимым характеристикам.



## Баланс рынка



В России средний уровень вакантных помещений довольно низок и составляет порядка 3,5%, несмотря на то что в некоторых регионах достигает 12-18%. Основной причиной низкой вакантности в регионах является тот факт, что большинство качественных складских объектов строятся под собственные нужды, и лишь незначительная часть площадей вводится на рынок спекулятивно.

Средняя запрашиваемая ставка аренды на региональном рынке в I полугодии 2015 г. составила 3 800 руб./м<sup>2</sup>/год. Самые низкие ставки зафиксированы в Краснодаре, Ростове-на-Дону и Самаре, именно там преобладают пустующие складские помещения.

Цена продажи квадратного метра качественной складской недвижимости не изменилась с конца 2014 г. и в среднем составила 43 000 руб.

### Тенденции и прогнозы

В последние пару лет все больше федеральных и международных девелоперов, помимо московского рынка, обращают свое внимание на города России с населением менее 500 тыс. и даже менее 250 тыс. человек, хотя пять-семь лет назад застройщики складских объектов рассматривали для реализации проектов только города-миллионники.

В небольших по численности городах девелоперы в основном настроены возводить распределительные центры и складские комплексы в формате built-to-suit: они готовы покупать участки в необходимой для клиента локации и строить объекты под заказчика по его техническим характеристикам. А вот строить крупные спекулятивные качественные объекты застройщики не спешат по причине низкой востребованности готовых складских комплексов, низкой рентабельности и долгой окупаемости объектов. Но несмотря на это, мы полагаем, что после восстановления экономики и возвращения отложенного спроса застройщики продолжат возведение спекулятивных объектов, поскольку российский рынок складской недвижимости далек от насыщения качественными площадями.

Сейчас в Дальневосточном регионе отмечается активное развитие рынка качественных спекулятивных складских площадей, все больше компаний интересуются данным регионом и проявляют желание арендовать готовый качественный объект.

В некоторых городах России – Краснодаре, Самаре, Ростове-на-Дону – уже несколько лет держится высокий уровень вакантности, а также невысокий ввод нового спекулятивного предложения. Говорить о насыщении этих рынков качественными складами пока рано: всего несколько объектов из общего объема предложения являются объектами класса А. Основной же объем там составляют склады класса В, которые пока в полной мере удовлетворяют весь существующий спрос на аренду складских помещений.

### 3.3. Обзор рынка складской недвижимости Московского региона на 1 полугодие 2015 г.

Основные показатели рынка в I полугодии 2015 г.	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн м <sup>2</sup>	11,3
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	391,6
Объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	475,6
Уровень вакантных помещений, %	9,7
Средняя ставка аренды*, руб./м <sup>2</sup> /мес.	4 200
Средняя цена продажи*, руб./м <sup>2</sup>	43 000

\* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС.

Источник: Colliers International

Основные показатели рынка в I полугодии 2015 г.



Источник: Colliers International

### Предложение

На конец I полугодия 2015 г. общий объем складского предложения классов А и В в Московском регионе достиг 11,3 млн м<sup>2</sup>. В I полугодии 2015 г. на рынок было введено 391 600 м<sup>2</sup> качественных складских площадей. Около 42% из них было построено на юге, а 25%



и 21% — на северном и восточном направлении соответственно. Большинство построенных в I полугодии 2015 г. объектов остались свободными на момент ввода, что усугубило существующий дисбаланс спроса и предложения на рынке.

Наиболее значимые складские комплексы, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2015 г.		
НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>
«PNK-Чехов 3», корпус 1	PNK Group	102 200
«PNK-Северное Шереметьево», корпус 10	PNK Group	66 530
«Атлант-Парк», корпуса Ж5 и Ж6	«Атлант Металлопласт»	59 800
ИП «Южные Врата»	Radius Group	51 000
Логопарк «Киевское 22», фаза 1	CPD Group	42 240
Логопарк «Север-2» фаза 1, блок 2.2	«Логопарк Девелопмент»	25 000
Складской комплекс «Ногинск», фаза 2	«ВС-Недвижимость»	24 000
Логопарк «Сырково», корпус 2	«Строительный Альянс»	13 760

Источник: Colliers International

Наибольший объем ввода новых складских площадей был обеспечен компанией PNK Group, объекты (около 169 000 м<sup>2</sup>) которой составили более половины от объема ввода нового предложения в I полугодии 2015 г. Также крупные объекты в Московской области были построены компаниями «Атлант-Металлопласт» и Radius Group (59 800 м<sup>2</sup> и 51 000 м<sup>2</sup> соответственно).

Стоит отметить, что основную долю вновь введенных спекулятивных объектов составили комплексы, строительство которых началось еще до начала снижения темпов развития экономики.

## Спрос

Поскольку на рынке складской недвижимости Московского региона предложение преобладает над спросом, арендаторы становятся все более разборчивыми, поэтому предпочтение отдается наиболее выгодным арендным условиям, удобному местоположению и качеству построенного объекта.

После заметного снижения активности в конце 2014 г. в I полугодии 2015 г. было зафиксировано увеличение спроса: на московском рынке было сдано в аренду и продано порядка 475 600 м<sup>2</sup> качественных складских площадей, что на 19% больше, чем за аналогичный период 2014 г.

С учетом такого спроса на качественные складские объекты на рынке Московского региона, а также учитывая возможность в складах приостановить стройку и продолжить ее только при наличии заказчика, восстановительный период может составить 1,5-2 года.

Стоит отметить, что структура спроса значительно изменилась: доля торговых и дистрибьюторских компаний выросла и в I полугодии 2015 г. составила 63%, а доля производственных, напротив, снизилась в 2 раза. Для сравнения: за 2008-2009 гг. доля ритейлеров снизилась, а доля производственных компаний выросла в 3 раза.

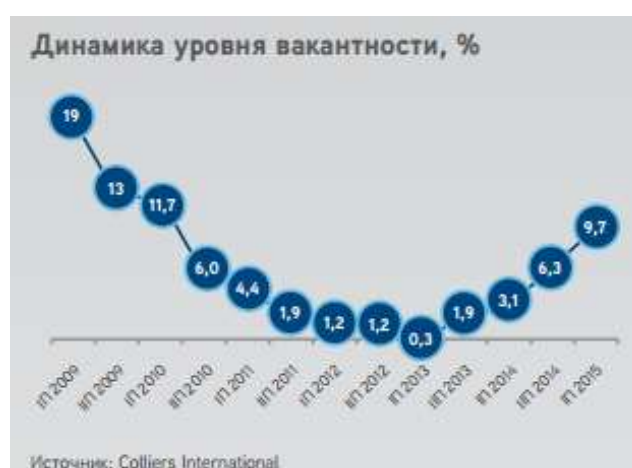
Между тем сегодня на рынок выходит незначительное число новых арендаторов. Основной объем сделок представлен не новым спросом, а оптимизацией: компании пытаются договориться с арендодателем о пересмотре условий договора аренды, снижают объем занимаемых площадей или переезжают, выбирая более привлекательные условия.



## Вакантные площади

Значительный ввод новых спекулятивных объектов в 2014 г. и в начале 2015 г., а также снижение активности арендаторов и покупателей отразились на доле свободных площадей на рынке Московского региона. Новые качественные складские объекты заполняются медленно, арендаторы охотнее подписывают договоры на освободившиеся помещения в уже существующих комплексах.

Уровень вакантных площадей в I полугодии 2015 г. достиг 9,7%, что составило около 1,1 млн м<sup>2</sup> свободных площадей. Наибольшая доля свободного предложения от общего объема вакантных площадей зафиксирована на юге, севере и юго-западе региона (27%, 23% и 19% соответственно).



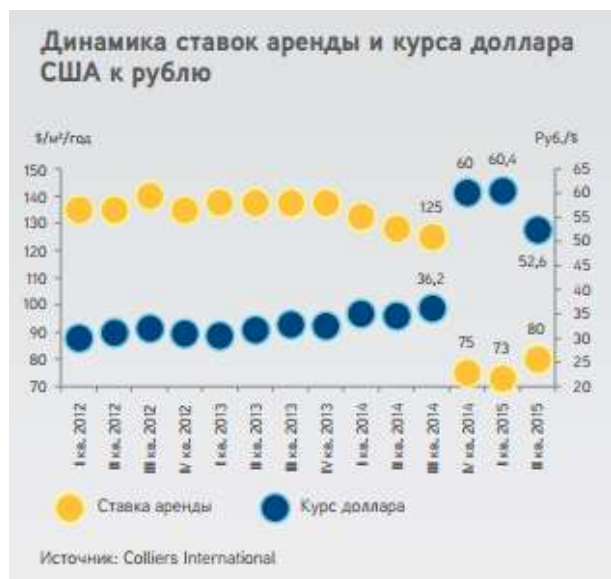
В ближайшие год-полтора на рынок выйдет небольшой объем новых спекулятивных складских площадей, так как сейчас девелоперы настроены в основном на возведение проектов в формате built-to-suit, что позволит рынку в течение этого времени поглотить свободное предложение.

## Баланс рынка

Большие объемы качественного свободного предложения на рынке Московского региона и медленное принятие решений арендаторами и покупателями вынуждает девелоперов идти на уступки и снижать ставки аренды, предлагать увеличенные сроки арендных каникул. Помимо этого, почти все договоры аренды сейчас заключаются в рублях, некоторые — с условием перехода на доллары через несколько лет.

В I полугодии 2015 г. средняя ставка аренды на высококлассные складские площади была зафиксирована на уровне 4 200 руб./м<sup>2</sup> /год.





Цена продажи квадратного метра складских площадей не изменилась с конца 2014 г. и в I полугодии 2015 г. в среднем составила 43 000 руб./м<sup>2</sup>.

### Тенденции и прогнозы

Начиная с середины 2014 г. девелоперы и арендаторы складской недвижимости в России начали корректировать планы в связи с нестабильной экономической ситуацией в стране, которая несколько стабилизировалась в первой половине 2015 г.

В первую очередь у участников рынка возникла разница в ценовых ожиданиях, что привело к снижению активности арендаторов и покупателей складских помещений, которые ожидали снижения ставок аренды. Также колебания валютного курса создавали дополнительные аргументы для торга. Вместе с тем в таких непростых рыночных условиях игроки находили возможности для компромисса, о чем свидетельствует довольно большой объем сделок, заключенных на рынке Московского региона с начала 2015 г.

Несмотря на некоторое снижение активности на складском рынке, текущую ситуацию можно оценить как умеренно позитивную. И хотя решения принимаются медленнее, по нашим оценкам, в среднесрочной перспективе объемы сделок будут расти, и по мере восстановления экономики на рынок вернется отложенный спрос. Кроме того, планы по вводу в эксплуатацию новых объектов могут быть скорректированы с учетом будущего спроса, а дисбаланс между предложением и спросом будет компенсироваться за счет увеличения доли проектов built-to-suit в общем предложении.

Важно отметить, что в настоящий момент арендаторы могут получить краткосрочную выгоду от заключения договоров в рублях по низким ставкам.

Но в долгосрочной перспективе мы прогнозируем рост арендных ставок за счет совокупности факторов: рынок Московского региона насыщен слабо, особенно по сравнению с развитыми европейскими странами, спекулятивные проекты все реже появляются на рынке, а также увеличивается себестоимость проектов за счет дороговизны строительных материалов и уменьшения банковского финансирования.

Так как насыщенность рынка качественных складских площадей еще недостаточно высока в Московском регионе, можно ожидать в ближайшие год-полтора анонсирования строительства новых логистических комплексов при условии стабилизации экономической ситуации. Тем не менее, по нашим прогнозам, основу рынка складского девелопмента составят проекты built-to-suit.

Стоит отметить, что и развитие транспортной ситуации окажет в ближайшие несколько лет ощутимое влияние на строительство и выбор участка основными игроками рынка

(строительство ЦКАД, Реконструкция Дмитровского, Ленинградского и др. шоссе). Качество дорог и доступность объектов помогают снижать транспортные издержки компаний.

Также знаковым событием является утверждение развития аэропорта «Раменское» как международного транспортного узла, что сделает направление Новорязанского шоссе более привлекательным для строительства складских и распределительных объектов.

Наиболее значимые складские комплексы, планируемые к вводу в эксплуатацию до конца 2015 г.		
НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²
Логопарк «Север-2»	«Логопарк Девелопмент»	93 100
«PNK-Бекасово», корпуса 1, 3	PNK Group	92 600
ИП «Холмогоры», фаза 1	ООО "Холмогоры"	91 500
«Атлант-Парк», корпус Ж7	«Атлант Металлопласт»	60 350
«Шерризон-Норд»	Griffin Partners	55 600
«ССТ-Бритово», корпус 4	«Современные Складские Технологии»	49 000
Складской комплекс «Новоселки»	RCS Corporation	28 170
«PNK-Северное Шереметьево», корпус 7	PNK Group	52 700
ПСК «Кожухово»	«МонАрх Девелопмент»	47 700
«Михайловская слобода», корпуса 3, 4.1	«Меридиан»	34 900
Логопарк «Сынково», корпус 9	Холдинг «Строительный Альянс»	28 050
«PNK-Чехов 2», корпус 8	PNK Group	24 530
Складской комплекс «Ленинские Горки»	RCS Corporation	21 550

### 3.4. Анализ земельного рынка Подмосковья по состоянию на 1 полугодие 2015 года

#### Сегментирование земельного рынка Подмосковья

*Первичный розничный рынок* земельных участков – участки без подряда в коттеджных и дачных поселках, где обязательно предусмотрено полное или частичное проведение коммуникаций и организация инфраструктуры.

*Вторичный рынок* – свободные участки в деревнях и дачных товариществах, вторичные продажи земли в коттеджных поселках без подряда.

На земельном рынке Подмосковья специалисты выделяют следующие сегменты в зависимости от:

Категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности и иного назначения;
- земли особо охраняемых территорий
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.



#### Распределение земель Московской области по категориям

Целевого назначения земель:

- под индивидуальное жилищное строительство;
- под коттеджное строительство;
- под загородные дома и резиденции;
- под садово-огородническое хозяйство;
- под фермерское хозяйство;
- под административно-производственные цели;
- прочее.

Вида права пользования земельным участком:

- собственность;
- аренда;
- постоянное бессрочное пользование;
- владение;

Престижности направления:

- наиболее престижные: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные: Волоколамское, Ярославское, Оставшковское, Алтуфьевское,

Симферопольское;

- наименее востребованные: Щелковское, Каширское, Рязанское и пр.

Расстояния от МКАД:

- |             |                |
|-------------|----------------|
| ▪ до 10 км; | ▪ 40–60 км;    |
| ▪ 10–20 км; | ▪ 60–80 км;    |
| ▪ 20–40 км; | ▪ свыше 80 км. |

Местоположения и окружения:

- |   |  |
|---|--|
| ▪ в непосредственной близости от водно-объекта; | ▪ в непосредственной близости промышленного предприятия; |
| ▪ в непосредственной близости лесного массива;  | ▪ другое окружение.                                      |

Размера земельного участка:

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| ▪ мелкие участки до 0,5 га; | ▪ большие участки 5–20 га;     |
| ▪ средние участки 0,5–5 га; | ▪ крупные участки свыше 50 га. |

Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| ▪ газоснабжение;    | ▪ водоснабжение; |
| ▪ электроснабжение; | ▪ канализация    |
| ▪ теплоснабжение    | ▪                |

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Подмосковье, существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, – это *направление* (в данном случае принято привязываться к шоссе), *расстояние от МКАД* и *окружение* земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя.

Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Трата большего количества времени на дорогу затрудняет ежедневную поездку

на работу в столицу, живя за городом. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 20 километрах от МКАД, а самым оптимальным – радиус в 40 км. Но, несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмоскovie, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: дальние районы располагает большими площадями, что позволяет приобрести крупный земельный надел. А также удаленность от Москвы определяется лучшей экологией. Тем не менее, далеко не каждый готов купить для личного пользования земельный участок в 100-километровой зоне.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бесспорным лидером по количеству сделок с землей в Подмоскovie был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору приближается к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмоскovie. А участки свыше 5 га могут заинтересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. При этом в зависимости от наличия подведенных коммуникаций наблюдается увеличение стоимости земельного участка.

В настоящий момент земельный рынок в Московской области проходит этап качественного преобразования. Это объясняется двумя причинами. Во-первых, значительным сокращением первичного рынка и замедлением роста цен. Во-вторых, изменением бизнес-модели бывших перекупщиков и крупных землевладельцев. Они перестроили свой бизнес и теперь не просто предлагают «голые» участки, а фактически продают готовый проект с уже разработанной градостроительной концепцией и подведенными коммуникациями.

Кроме того, с рынка исчезли и небольшие владельцы земли. Они получили качественные земельные участки по относительно невысоким ценам еще в середине и конце 1990-х годов, после чего их постепенно продавали. Сейчас эти участки нашли своих конечных владельцев. Также в прошлом году сократилась перепродажа ранее арендованных земельных участков.

В результате сейчас основная масса предложений на рынке земельных участков площадью более 5-10 га формируется владельцами больших земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые инвестируют средства в смену категории этих земель. Они сейчас и диктуют свои условия. Например, сейчас все отчетливее проявляется новая тенденция: игроки рынка понимают, что для увеличения капитализации земельного участка его необходимо предварительно подготовить.

Речь идет об «улучшении продукта» за счет подготовки топосъемки, разработки градостроительной концепции, включающей определение транспортной схемы, зонирование территории участка, проработку точек подключения к инженерным коммуникациям, что



позволяет выйти на новый уровень цен при реализации участков конечным потребителям. При этом, несмотря на существенный рост цен, покупатели на это идут, так как в этом случае они снижают свои риски по инвестированию в конкретный участок и могут с достаточно высокой степенью вероятности просчитать экономику будущего проекта.

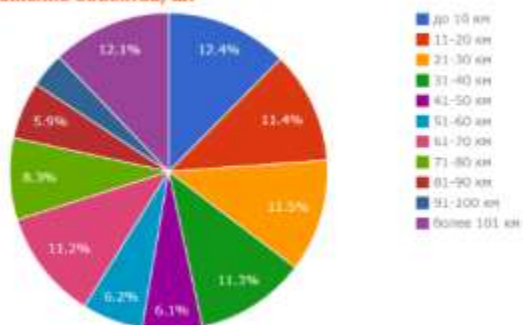
В настоящее время земельные участки приобретаются в основном для строительства поселков, а так как на рынке недвижимости в большинстве присутствует земля сельхозназначения, ниже указаны существующие виды разрешенного использования в рамках этой категории<sup>5</sup>:

- Для ведения сельскохозяйственного производства;
- Для ведения личного подсобного или крестьянско - фермерского хозяйства с правом или без права возведения некапитального жилого строения, без права регистрации;
- Для садоводства или огородничества позволяет строить индивидуальные жилищные дома, но без права регистрации;
- Для дачного строительства с правом возведения жилого дома и с правом регистрации проживания в нем.

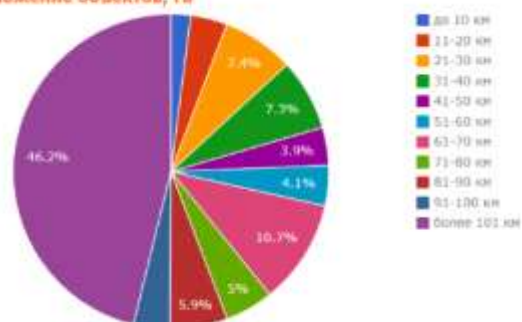
### Стоимость земельных участков в Московском регионе в зависимости от удалённости от МКАД

Аналитика/Предложения/Удаленность от МКАД

Предложение объектов, шт

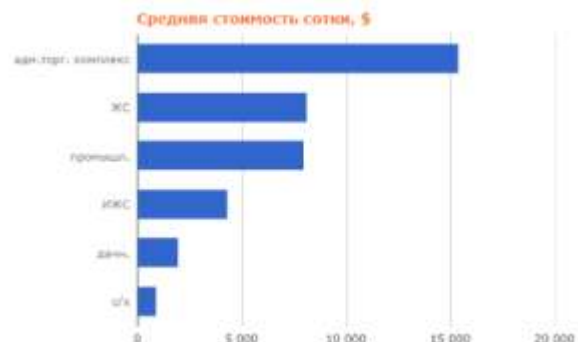
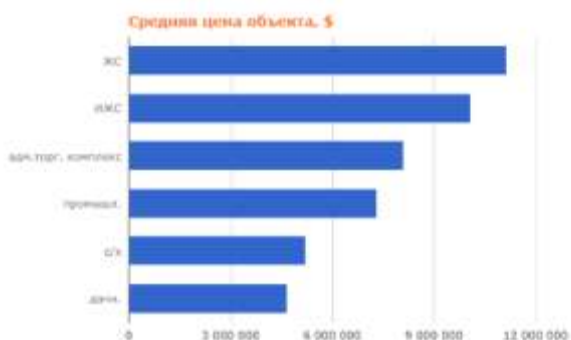


Предложение объектов, га



8

### Стоимость земельных участков в Московском регионе в зависимости от назначения.



<http://www.geodevelopment.ru/analytcs/indexes/>

### Выводы по разделу:

- Низкая активность рынка, предложение преобладает над спросом, арендаторы становятся все более разборчивыми, поэтому предпочтение отдается наиболее выгодным условиям, удобному местоположению и качеству объекта;

<sup>5</sup>Источник информации <http://www.tri-group.ru/dachnyeposelki/vidispolzov/>

- По данным брокеров и экспертов крупных агентств недвижимости: «Инком», т. (495) 363-10-10, «Blackwood», т.(495) 730-20-00, «Миан», т. (495) 543-90-66, в процессе переговоров собственники готовы предоставить дополнительные скидки, цены реальных сделок в отдельных случаях снижаются до 1,5-2 раз, для производственных объектов, Московской области на основании справочника расчетных данных СРД №16, май 2015 г. под ред. Яскевича Е.Е., скидка на торг составляет 7,5%
- Согласно тенденциям рынка, удельная стоимость 1 кв. м земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость 1 кв. м земельного участка большей площади.
- Цена продажи квадратного метра качественной складской недвижимости в Московском регионе не изменилась с конца 2014 г. и в среднем составила 43 000 руб.
- Средняя запрашиваемая ставка аренды на региональном рынке в I полугодии 2015 г. составила 3 800 руб./м2 /год.

Источники информации: [http:// Colliers International](http://Colliers International),  
<http://www.geodevelopment.ru>

данные информационно-аналитического бюллетеня «RWAY»

### 3.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

В ниже следующей таблице представлены положительный и отрицательные факторы влияющие на показатель ликвидности объекта.

Факторы влияющие на степень ликвидности	Положительная сторона	Отрицательная сторона
Местоположения объекта с точки зрения транспортной доступности	Хорошее расположение с точки зрения наличия удобных подъездных путей.	Удаление от районного центра Павловский Посад—15 км, до Г.Ногинск – 39 км, до г. Электросталь – 30 км, до МКАД – 73 км
Состояние объекта оценки	В целом состояние объекта оценки характеризуется как удовлетворительное.	-
Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих документов и технической документации	Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952, Технические паспорта на здания и строения, Кадастровые паспорта на земельные участки, прочая информация.	
Масштаб объекта	Площадь зданий и земельных участков определена согласно данным Росреестра по кадастровым номерам объектов	

Учитывая выше приведенные факторы можно сделать вывод о том, что объекты недвижимого имущества можно отнести к имуществу со сроком реализации 6 месяцев и средним уровнем ликвидности.

Потенциальными покупателями объекта оценки в районе его нахождения могут являться крупные предприятия, девелоперы, агентства недвижимости и другие, заинтересованные в этом имуществе организации.

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения рыночной стоимости.

Термин “Наиболее эффективное использование”, применяемый в нашем отчете, означает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом, максимально высокую текущую стоимость.

Для получения наиболее эффективного использования нами учитывались четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами и нормативно – правовыми документами, в том числе изданных органами местного самоуправления.

Юридическая законность обладания объектом оценки подтверждается правозакрепляющим документом о государственной регистрации права (Акт рабочей комиссии о готовности законченного строительством объекта для предъявления государственной приемочной комиссии от 28.12.2010 года). Данный документ получен в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 г. № 20 – ФЗ, от 12.04.2001 г. № 36 – ФЗ, от 09.06.2003 г. № 69 – ФЗ).

Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки на дату оценки с точки зрения юридической правомочности, является использование их по своему прямому назначению, т.е. как нежилое здание складского назначения.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки на дату оценки с точки зрения физически реальных в данной местности способов использования, является использование их по своему прямому назначению, т.е. как нежилое здание складского назначения.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки на дату оценки с экономической точки зрения, является использование их по своему прямому назначению, т.е. как нежилое здание складского назначения.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых способов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### **1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного (незастроенного)**

Оценщиком не рассматривается вариант, альтернативный текущему использованию земельного участка, в силу того, что в его распоряжение не могут быть предоставлены документы, подтверждающие возможность сноса существующих улучшений и строительства новых объектов (разрешение на снос, проектно-сметная документация, разрешение на строительство, технические условия на увеличение потребляемой мощности инженерных сетей и пр.).

Существующие на земельном участке улучшения соответствуют критериям эффективности использования, поскольку стоимость застроенного участка значительно превышает стоимость земельного участка как свободного. Таким образом, вариант сноса является экономическим нецелесообразным.

## **2. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости в целом**

Объектом оценки в настоящем отчете является объект производственно-складского назначения – имущественный производственный комплекс.

Повышение класса объекта, учитывая его объемно-планировочные решения, с экономической точки зрения не рационально, поскольку затраты на реконструкцию не будут соответствовать принципу вклада – созданию дополнительной прибавочной стоимости.

## **3. Вывод об эффективном использовании объекта недвижимости в целом**

Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки на дату оценки с точки зрения максимальной эффективности, является его использование по своему прямому назначению, т.е. в качестве производственно-складского объекта.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки на дату оценки, в связи с их местоположением, планировкой, конструктивными особенностями и по основным четырем критериям, перечисленным выше, является использование объекта оценки по своему прямому назначению, т.е. в качестве производственно-складского объекта.

## 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход	ФСО-1 п.12-14
Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Применяется, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.	+
Выбор объектов-аналогов	+
Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	+
Выбор единиц сравнения	+
Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	+
Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	+

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Действие отмеченных выше факторов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

Объектом оценки является объект недвижимого имущества - имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр» расположенный на земельном участке по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.

В составе оцениваемого имущественного комплекса - недвижимое имущество общим количеством 13 объектов, в том числе 5 земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, под общей площадью 19 932 кв.м и 8 нежилых производственных и складских зданий общей площадью 8 977,8 кв.м.

В качестве объектов-аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, размеров площадей, функционального назначения и физического состояния) отобрано 3 наиболее сопоставимых объекта – имущественные комплексы производственно-складского назначения. Копии страниц интернет-сайтов с информацией о подобранных аналогах представлены в Приложении №2 настоящего отчета.

Функциональное назначение и подробное описание характеристик объекта сравнения, были определены в результате телефонных переговоров с собственниками или посредниками.

Характеристики привлеченных к анализу объектов предоставлены в таблице.



Таблица 5.1-1. Перечень объектов-аналогов для объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а	Московская обл., Павловско- Посадский район, д. Евсеево, д.36е	Московская обл, Павлово- Посадский р-н, г.Павловский- Посад, ул. Орджоникидзе	Московская область, Павлово-Посадский район, д. Семеново
Транспортная доступность от МКАД (по шоссе), км.	73	73	65	76
Передаваемые юридические права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь зданий, м <sup>2</sup>	8 977,8	3 600,0	2 100,0	1 557,1
Площадь земельных участков, м <sup>2</sup>	19 932,0	15 000	2 900	40 000
Назначение имущественного комплекса	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Функциональное назначение зданий	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Разрешенное использование земельного участка (целевое назначение)	под размещение промышленных объектов	под размещение промышленных объектов	под размещение промышленных объектов	под размещение промышленных объектов
Описание	Имущественный комплекс, состоящий из 5 земельных участков и 8-ми зданий производственного и складского назначения. На участок подведены все инженерные системы: электроснабжение, водоснабжение, отопление.	Имущественный комплекс, состоящий из производственных и административных объектов (70% 2013 года постройки) и земельного участка 1,5 га. Объекты недвижимости - мойка для грузовых автомобилей, ремонтные цеха для кузовного ремонта, цеха для ремонта двигателей, подъемники, смотровые ямы, складские помещения для запчастей. Огорожен бетонным забором, охрана шлакбаум, подведены все центральные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление.	Имущественный комплекс, состоящий из производственного здания и земельного участка , коммуникации центральные, промзона, развитая инфраструктура города. Огорожен бетонным забором, охрана шлакбаум, подведены все центральные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление.	Имущественный комплекс, состоящий из 3 производственно-складских зданий общей площадью 1 557,1 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 4 га, подведены все центральные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление.
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	требует ремонта
Дата предложения	октябрь 2015 года	ноябрь 2015 года	ноябрь 2015 года	ноябрь 2015 года
Источник информации		Интернет-портал "Квадратный	Представитель собственника,	"РеалТайм", представитель

		метр", тел. 8-903-136-20-50, Евгений; <a href="http://www.kvmeter.ru/objects/7818271/">http://www.kvmeter.ru/objects/7818271/</a>	Земскова Наталья, <a href="http://50.ners.ru/object/22130885.html">http://50.ners.ru/object/22130885.html</a>	собственника, тел. 8-495-585-50-00, <a href="http://www.realtaim.ru/catalog?item_id=405&amp;img=20090709004549.jpg">http://www.realtaim.ru/catalog?item_id=405&amp;img=20090709004549.jpg</a>
<b>Цена продажи/предложения имущественного комплекса, с НДС (18%), руб.</b>		60 000 000	20 000 000 <sup>6</sup>	24 000 000
<b>Цена имущественного комплекса, без НДС, руб.</b>		50 847 458	16 949 153	20 338 983
<b>Цена, приходящаяся на 1 кв. м зданий имущественного комплекса, без НДС, руб.</b>		14 124	8 071	13 062

<sup>6</sup> По данным собственника в объявлении допущена опечатка. Цена объекта аналога указана в рублях. Тел. +7 (495) 374-55-24 Наталья

Таблица 5.1-2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а	Московская обл., Павловско-Посадский район, д. Евсеево, д.36е	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, г.Павловский-Посад, ул. Орджоникидзе	Московская область, Павлово-Посадский район, д. Семеново
Транспортная доступность	73	73	65	76
Общая площадь зданий комплекса, кв.м	8 977,8	3 600,0	2 100,0	1 557,1
Функциональное назначение зданий	Производственно- складское	Производственно- складское	Производственно- складское	Производственно- складское
Разрешенное использование земельного участка (целевое назначение)	под размещение промышленных объектов	под размещение промышленных объектов	под размещение промышленных объектов	под размещение промышленных объектов
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное		
Цена продажи/предложения объекта, без НДС, руб.		50 847 458	16 949 153	20 338 983
Корректировка на уторговование, %		-30%	-30%	-30%
Цена имущественного комплекса, руб.		35 593 221	11 864 407	14 237 288
Цена за 1 кв.м зданий комплекса, в руб., без НДС		9 887	5 650	9 143
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м зданий, руб.		9 887	5 650	9 143
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м зданий, руб.		9 887	5 650	9 143
Корректировка на функциональное назначение имущественного комплекса, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м зданий, руб.		9 887	5 650	9 143
Корректировка на имущественные права на здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м зданий, руб.		9 887	5 650	9 143
Местоположение	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а	Московская обл., Павлово- Посадский район, д. Евсеево, д.36е	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, г.Павловский-Посад, ул. Орджоникидзе	Московская область, Павлово-Посадский район, д. Семеново
Корректировка на местоположение, %		0%	-23%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м зданий, руб.		9 887	4 351	9 143
Скорректированная цена имущественного комплекса (ЕОН), руб.		35 593 200	9 137 100	14 236 565

Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка в составе оцениваемого ЕОН (по расчету оценщика), руб.	396	396	396	396
Значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на имущественные права	1,0	1,0	1,0	1,0
Площадь земельных участков, кв.м	19 932	15 000	2 900	40 000
Корректировка цены имущественного комплекса (ЕОН) на разницу в площади земельного участка в составе ЕОН, руб.		1 953 072	6 744 672	-7 946 928
Скорректированная цена имущественного комплекса (ЕОН) на площадь земельного участка, руб.		37 546 272	15 881 772	6 289 637
Скорректированная цена 1 кв.м зданий (объектов капитального строительства), руб.		10 430	7 563	4 039
Общая площадь зданий, кв.м.	8 977,8	3 600,0	2 100,0	1 557,1
Корректировка на площадь зданий (ОКС), %		-18%	-26%	-30%
Скорректированная цена 1 кв.м зданий, руб.		8 553	5 597	2 827
Износ зданий, %	20%	0%	30%	50%
Корректировка на износ зданий, %		0,80	1,14	1,60
Скорректированная цена 1 кв.м зданий, руб.		6 842	6 381	4 523
<b>Стоимость 1 кв. м зданий оцениваемого имущественного комплекса (средняя арифметическая), без НДС, руб.</b>	<b>5 915</b>			
<b>Рыночная стоимость имущественного комплекса, без НДС, руб.</b>	<b>53 103 687</b>			

## **Описание сопоставимых отличий и мотивация корректировок**

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов капитального строительства (здания и строений), входящих в состав имущественного комплекса.

Представленные в таблице аналоги сопоставимы с Объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

### ***Корректировка на уторговывание (на цену предложения)***

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторговывание».

Величина «скидки на уторговывание» была получена согласно информации Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год.

В условиях неактивного рынка для производственных объектов в Московской области скидка на торг составляет до 30% (стр. 81 справочника). С учетом предполагаемого использования результатов оценки Оценщиками принято решение о целесообразности использования в данном случае скидки на уторговывание в размере -30% для всех подобранных объектов.

Использованная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

### ***Корректировка на условия продажи и финансирования сделки***

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

### ***Корректировка на период (время) продажи***

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов принимается равной нулю.

### ***Корректировка на функциональное назначение имущественного комплекса***

По данному фактору подобранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым имущественным комплексом, корректировка на отличие функционального назначения имущественных комплексов для цен данных аналогов принимается равной нулю.

### ***Корректировка на передаваемые имущественные права на здания***

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на объекты имущественного комплекса без учета существующих обременений согласно Заданию на



оценку. Подобранные объекты-аналоги имеют право собственности на здания, т.е. сопоставимы с объектом оценки по данному показателю. Корректировка не применялась.

### **Корректировка на местоположение**

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

В данном случае оцениваемый имущественный комплекс расположен в Павло-Посадском районе, в дер. Ефимово, на расстоянии 73 км (по шоссе) от МКАД. Подобранные аналоги №1 и №3 находятся в Павлово-Посадском районе, на сопоставимом с объектом оценки удалении от МКАД. Ближайшим населенным пунктом к ним являются деревни. Местоположение данных аналогов является идентичным с оцениваемым объектом, для цен данных аналогов корректировка равна нулю.

Аналог №2 находится в г.Павловский Посад. Цену этого аналога необходимо скорректировать по данному показателю.

Размер корректировки определен на основе метода парных продаж. Корректировка на местоположение должна проводиться на основании рыночных данных о ставках аренды для сопоставимых помещений. В данном случае для расчета корректировок на местоположение использовались значения ставок аренды для производственно-складских помещений, расположенных в селах и деревнях Павлово-Посадского района и в г.Павловский Посад.

Далее приводится расчет ставок аренды для корректировки цены аналога №2.

**Таблица 5.1-3. Определение среднерыночной ставки аренды для производственно-складских помещений, расположенных в Павлово-Посадском районе**

№	Описание аналога	Адрес	Ставка аренды, руб./кв.м/год	Источник информации
1	Производственные и складские площади, 170 м2, отопление, электричество, высота потолка 7 м и 5 м.	Московская обл., Павлово-Посадский район., с. Евсеево	1 800	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_170_m_bez_komissii_677033100">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_170_m_bez_komissii_677033100</a>
2	Производственные и складские площади, 450 м2, отопление, электричество.	Московская обл., Павлово-Посадский район., д.Утилино	1 600	<a href="http://arendacre.mirkvartir.ru/150664405/">http://arendacre.mirkvartir.ru/150664405/</a>
3	Производственные и складские площади, 6000 кв.м, производственно-складской комплекс, все коммуникации.	Московская область, Павлово-Посадский р-н, д.Тарасово, ул.Совхозная	2 160	<a href="http://arendacre.mirkvartir.ru/123606866/">http://arendacre.mirkvartir.ru/123606866/</a>
	Среднее значение		1 853	

**Таблица 5.1-4. Определение среднерыночной ставки аренды для производственно-складских помещений, расположенных в г. Павловский Посад**

№	Описание аналога	Адрес	Ставка аренды, руб./кв.м/год	Источник информации
1	Производственные и складские площади, 350 кв.м. 4 этаж капитального кирпичного здания, все центральные коммуникации.	Московская обл., г. Павловский Посад ул. Большая Покровская д. 35	2 160	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_ili_skladskie_pomescheniya_ot_35_m_396220475">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_ili_skladskie_pomescheniya_ot_35_m_396220475</a>
2	Складские площади, 2100 кв.м, в складском комплексе, 1 этаж, все коммуникации.	Московская область, Павлово-Посадский р-н, Павловский Посад, Леинградский проезд, д. 1	2 120	<a href="http://arendacre.mirkvartir.ru/149868835/">http://arendacre.mirkvartir.ru/149868835/</a>
3	Складские площади, 450 кв.м, в складском	Московская область, Павлово-Посадский р-н,	2 940	<a href="http://arendacre.mirkvartir.ru/150666169/">http://arendacre.mirkvartir.ru/150666169/</a>

	комплексе, 1 этаж, все коммуникации.	Павловский Посад, ул. Орджоникидзе, 14		
	Среднее значение		2 407	

Размер корректировки на местоположение для аналога №2 рассчитан как отношение ставки аренды для производственно-складских помещений класса «С», находящихся в поселках Павлово-Посадского района, как и оцениваемый объект, к ставке аренды для производственно-складских помещений класса «С», находящихся в г.Павловский Посад, как данный аналог.

**Таблица 5.1-5. Расчет величины корректировки на местоположение**

№	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Местоположение	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а	Московская обл., Павлово-Посадский район, д. Евсеево, д.36е	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, г.Павловский-Посад, ул. Орджоникидзе	Московская область, Павлово-Посадский район, д. Семеново
2	Ставка аренды для для производственно-складских помещений класса «С», руб./кв.м/год	1 853	1 853	2 407	1 853
3	Величина корректировки на местоположение, округленно, %		0%	-23%	0%

Полученная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylo (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

### **Корректировка цен предложения подобранных аналогов – имущественных комплексов на разницу в площади земельного участка в составе комплекса**

Оцениваемый имущественный комплекс и подобранные для сравнения имущественные комплексы различаются площадью земельных участков в составе имущественного комплекса как единого объекта недвижимости.

Корректировка по данному показателю рассчитывается в размере рыночной стоимости земельного участка, составляющего разницу между площадью земельного участка в составе оцениваемого имущественного комплекса и земельного участка соответствующего объекта–аналога, по следующей формуле:

$$K_{\text{з у i-го аналога}} = PC_{\text{кв.м з у}} * (S_{\text{з у Объекта оценки}} - S_{\text{з у i-го аналога}}) * K_{\text{i-го аналога}}, \text{ где:}$$

$K_{\text{з у i-го аналога}}$  – размер корректировки цены предложения на площадь земельного участка и вид прав на земельный участок в составе оцениваемого имущественного комплекса;

$PC_{\text{кв.м з у}}$  – рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка. Поскольку цены аналогов скорректированы на местоположение, для расчета величин корректировок используется рыночная стоимость за 1 кв. метр земельного участка в составе оцениваемого комплекса, рассчитанная в разделе 5.3.1. настоящего отчета в части применения затратного подхода к оценке.

$S_{\text{з у Объекта оценки}}$  – площадь земельного участка в составе оцениваемого имущественного комплекса;

$S_{\text{з у i-го аналога}}$  - площадь земельного участка соответствующего аналога;

$K_{i-\text{го аналога}}$  – коэффициент, учитывающий имущественные права на земельный участок, равен единице для всех аналогов, так как земельные участки в составе оцениваемого имущественного комплекса находятся на праве собственности юридического лица. При продаже аналогов также передаваемыми имущественными правами на земельные участки является права собственности.

Размер корректировки на площадь земельного участка и вид прав на землю для цен подобранных ЕОН-аналогов представлен ниже в таблице.

**Таблица 5.1-6. Размер корректировок на площадь земельного участка**

№	Площадь земельного участка, кв.м	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка, руб.	396	396	396	396
2	Площадь участков, кв.м	1,0	1,0	1,0	1,0
3	Коэффициент, учитывающий имущественные права на земельный участок	19 932	15 000	2 900	40 000
4	Размер корректировок на земельный участок для подобранных ЕОН – аналогов, руб.		1 953 072	6 744 672	-7 946 928

#### **Корректировка на общую площадь зданий, входящих в состав комплекса**

Одним из факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, является их площадь. В данном отчете определяется рыночная стоимость имущественного комплекса, в составе которого земельные участки и здания общей площадью 8 977,8 кв.м. Подобранные аналоги отличаются по площади зданий от оцениваемого имущественного комплекса.

Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади здания продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае расчет корректировки на площадь производился по модели, приведенной в пособии «Практика оценки недвижимости» Яскевич Е.Е. Изд. Техносфера, 2011 г., стр. 452.

Логарифмическая зависимость стоимости производственно-складских объектов в Московской области от их площади может быть представлена следующей формулой:

$$C = -0,22 * \ln(n) + 2,9103,$$

где: С – стоимость объекта, П-площадь объекта.

Размер корректировки определен по следующей формуле:

$$C_{00}/C_{0a} - 1,$$

где:  $C_{00}$  – стоимость оцениваемого объекта, определенная на основании вышеприведенной зависимости,

$C_{0a}$  - стоимость объекта аналога, определенная на основании вышеприведенной зависимости.

**Таблица 5.1-7. Размер корректировок на площадь зданий**

№	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Общая площадь зданий имущественного комплекса, кв.м	8 977,8	3 600,0	2 100,0	1 557,1
2	Коэффициент площади (расчет по справочнику)	0,908	1,109	1,227	1,293
3	Величина корректировки на площадь зданий, округленно, %		-18%	-26%	-30%

Полученная величина корректировок не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

### **Корректировка на износ зданий**

Износ зданий в составе оцениваемого имущественного комплекса в среднем по расчету оценщиков составляет 20%. Подобранные аналоги №1 и №3 в своем составе имеют здания, износ которых составляет также 10%, т.е. совпадают с объектом оценки по данному показателю, корректировка для данных аналогов равна нулю.

Объект – аналог №1 имеет новые здания, износ которых практически равен нулю. Подобранные аналоги №2 и №3 имеют здания, износ которых около 30% и 50% соответственно. Цены аналогов необходимо скорректировать на износ.

Поправочный коэффициент для корректировки на износ определяется по формуле:

$$K_{из} = \frac{(100\% - Иоб)}{(100\% - Иан)}$$

где:

Киз – коэффициент корректировки на износ;

Иоб – износ объекта оценки;

Иан – износ аналога.

Далее в таблице приведен расчет корректировок на износ.

**Таблица 5.1-8. Размер корректировок на износ зданий**

<b>Характеристика объекта</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Износ здания, %	20%	0%	30%	50%
Корректировка на износ зданий, коэффициент.		0,80	1,14	1,60

Корректировка на состояние зданий в составе оцениваемого имущественного комплекса не проводится, различие в состоянии учтено при проведении корректировки на износ зданий.

После внесения соответствующих корректировок в цены объектов-аналогов, рыночная стоимость оцениваемого имущественного комплекса в части применения сравнительного подхода определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв.м. подобранных объектов-аналогов, умноженной на площадь зданий в составе объекта оценки.

Таким образом: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС:

**53 103 687 (Пятьдесят три миллиона сто три тысячи шестьсот восемьдесят семь) рублей**

## 5.2. Затратный подход

Затратный подход	ФСО-1 п. 18-20
Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки. Применяется преимущественно, когда достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводства либо замещения объекта оценки.	
Оценка стоимости земельного участка как свободного от улучшений в соответствии с наиболее эффективным использованием	+
Определение затрат на создание сопоставимого оцениваемому, объекта недвижимости, рассчитанных в уровне цен, соответствующем дате оценки – стоимости нового строительства	+
Определение предпринимательской прибыли (прибыли девелопера)	+
Оценка величины общего накопленного износа улучшений	+
Оценка стоимости улучшений земельного участка с учетом износа	+
Определение расчетного значения стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости земельного участка и улучшений с учетом износа	+

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта с выявлением его технического состояния, функционального соответствия и внешних факторов, отражающихся на стоимости объекта на дату проведения оценки.

Главный принцип затратного подхода – принцип замещения. При оценке комплекса имущества применение затратного подхода позволяет разделить объекты недвижимости на составные части и провести оценку каждой единицы имущества в отдельности. Стоимость комплексного объекта определяется суммированием результатов оценки всех его частей.

### Основные этапы оценки затранным подходом:

1. Оценка стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наиболее эффективного использования (С зу).
2. Определение затрат на создание нового, аналогичного оцениваемому объекту недвижимости, рассчитанных в уровне цен, соответствующем дате оценки – стоимости нового строительства (СНС).
3. Определение предпринимательской прибыли (прибыли девелопера) (ПД).
4. Оценка величины общего накопленного износа улучшений (ИН).
5. Оценка стоимости улучшений земельного участка (С улучш), определяется по формуле:

$$\text{Сулучш} = \text{СНС} + \text{ПД} - \text{ИН}$$

6. Определение расчетного значения стоимости объекта недвижимости (Срын) определяется по формуле:

$$\text{Срын} = \text{Сзу} + \text{Сулучш}$$

В данном отчете оценке подлежит имущественный комплекс производственно-складского назначения, в составе которого 5 земельных участков и 8 зданий и строений. Рыночная стоимость объекта оценки как имущественного комплекса будет складываться из стоимости земельных участков и зданий, находящихся на них.

### 5.3.1. Определение рыночной стоимости земельных участков в составе имущественного комплекса

В составе оцениваемого имущественного комплекса 5 смежных земельных участков общей площадью 19 932 кв.м. Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на



основе результатов наиболее эффективного использования объекта оценки. При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом земельный участок рассматривается условно свободным от строений.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В настоящей работе определение рыночной стоимости земельного участка выполнено с использованием метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж – метод оценки по сравнимым продажам, основанный на сравнении и сопоставлении соответствующих данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта земельный участок рассматривается условно свободным от строений.

Для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого рынка земельных участков в рассматриваемом регионе. На момент оценки в Павлово-Посадском районе Московской области существует достаточно развитый рынок продажи земельных участков категории земли населенных пунктов, предназначенных под промышленные объекты.

Для определения сопоставимости земельных участков обычно используют следующие элементы сравнения: условия финансирования сделки; условия продажи; рыночные условия (время сделки); местоположение; целевое назначение (разрешенное использование); физические характеристики.

#### **Алгоритм определения рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.**

- изучение рынка земельных участков в регионе; во внимание принимались объекты, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, то есть участки аналогичного назначения, близкие по местоположению, категории и разрешенному использованию, площади, окружению и пр.;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, площади, разрешенного использования и др.) отобрано 3 наиболее сопоставимых объекта – земельные участки, расположенные в рассматриваемом регионе. Копии страниц интернет-сайтов с информацией о подобранных аналогах представлены в Приложении №2 настоящего отчета.

Поскольку участки в составе оцениваемого имущественного комплекса смежные, т.е. примыкают друг к другу и образуют единый участок, на котором находится производственный комплекс, в данном разделе рассматривается земельный участок общей площадью 19 932 кв.м. т.е. площадью равной сумме площади всех 5 участков оцениваемого комплекса.

Таблица 5.3.1-1. Перечень объектов-аналогов для объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес местоположения	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, г.Павловский Посад	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, д. Демидово	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, д. Грибанино
Транспортная доступность от МКАД, км	73	65	75	61
Транспортная доступность от г.Павловский Посад, км	15	0	14	12
Передаваемые юридические права на земельный участок	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельных участков, м <sup>2</sup>	19 932,0	10 000	10 000	6 700
Категория земель	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений
Разрешенное использование (целевое назначение)	под размещение промышленного объекта	под размещение промышленных объектов	под жилую застройку	под размещение промышленных объектов
Описание	Земельный участок, условно свободный от строений, без обременений, с, хорошие подъездные пути. Инженерные коммуникации: городская инфраструктура по границе участка.	Земельный участок свободный от строений, без обременений, хорошие подъездные пути. Инженерные коммуникации: городская инфраструктура по границе участка.	Земельный участок свободный от строений, без обременений, хорошие подъездные пути. Инженерные коммуникации: городская инфраструктура по границе участка.	Земельный участок свободный от строений, без обременений, хорошие подъездные пути. Инженерные коммуникации: городская инфраструктура по границе участка.
Дата предложения	октябрь 2015 года	ноябрь 2015 года	ноябрь 2015 года	ноябрь 2015 года
Источник информации		Сеть Офисов Недвижимости, тел. 8-910-000-36-27, Риелтор: Орлова Татьяна Игоревна, <a href="http://www.kvmetr.ru/objects/6426226/">http://www.kvmetr.ru/objects/6426226/</a>	SmartRealtor, Контактное лицо: Илья, тел. 8-903-795-43-22, <a href="http://www.kvmetr.ru/objects/3431860/">http://www.kvmetr.ru/objects/3431860/</a>	Инвест-недвижимость, тел. 8 (495) 772-76-58, <a href="http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_skladskoy_kompleks_67_sotok_nosovikhinskoe_shosse/">http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_skladskoy_kompleks_67_sotok_nosovikhinskoe_shosse/</a>
Цена продажи/предложения объекта, руб.		6 500 000	5 000 000	3 886 000
Цена за 1 кв. м земельного участка, руб.		650	500	580

Таблица 5.3.1-2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи/предложения объекта, руб.		6 500 000	5 000 000	3 886 000
Цена 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м		650	500	580
Корректировка на уторговывание, %		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		553	425	493
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		650	500	580
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		553	425	493
Корректировка на передаваемые имущественные права, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		553	425	493
Разрешенное использование (целевое назначение)	под размещение промышленного объекта	под размещение промышленных объектов	под ИЖС	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Коэффициент равный среднему соотношению между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам (по справочнику СРД №16)	0,368	0,368	0,456	0,368
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование земельного участка		0%	-19%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		553	344	493
Местоположение	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д.Ефимово, уч. 15а	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, г.Павловский Посад	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, д.Демидово	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, д.Грибанино
Корректировка на местоположение, %		-23%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		426	344	493
Площадь земельных участков, м2	19 932	10 000	10 000	6 700
Коэффициент площади	1,06	1,06	1,06	1,25

---

Корректировка на площадь земельного участка, %		0%	0%	-15%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		0%	0%	0%
Корректировка на инженерные коммуникации		426	344	419
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.	396			
<b>Стоимость всего земельного участка (средняя арифметическая), руб.</b>	<b>7 893 072</b>			

## **Описание сопоставимых отличий и мотивация корректировок**

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади земельных участков.

Представленные в таблице аналоги сопоставимы с Объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

### ***Корректировка на уторговывание (на цену предложения)***

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторговывание».

Величина «скидки на уторговывание» была получена согласно информации Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год.

В условиях неактивного рынка для земельных участков под индустриальную застройку в Московской области скидка на торг составляет в среднем 15% (стр. 118 справочника). С учетом предполагаемого использования результатов оценки Оценщиками принято решение о целесообразности использования в данном случае скидки на уторговывание в размере -15% для всех подобранных объектов.

Использованная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylo (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

### ***Корректировка на условия продажи и финансирования сделки***

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

### ***Корректировка на период (время) продажи***

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов принимается равной нулю.

### ***Корректировка на передаваемые имущественные права***

В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на объекты имущественного комплекса без учета существующих обременений согласно Заданию на оценку.

Сделки с подобранными объектами-аналогами предусматривают передаваемые права собственности, т.е. аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному показателю. Корректировка не применялась.



### **Корректировка на категорию земель и разрешенное использование земельного участка**

Оцениваемые земельные участки относятся к категории земель: земли населенных пунктов и имеют разрешенное использование (целевое назначение) – под размещение промышленного объекта.

Все подобранные объекты-аналоги имеют категорию земель - земли населенных пунктов. Целевое назначение объектов-аналогов №1 и №3 - под строительство и эксплуатацию производственного объекта, т.е. совпадает с назначением оцениваемых земельных участков. Аналог №2 предназначен под жилую застройку.

Поскольку назначение участков является ценообразующим фактором для определения рыночной стоимости земельных участков, для цены аналога №2 необходимо проведение корректировки.

Величина корректировки рассчитана на основании данных Справочника рассчитанных данных для оценки и консалтинга СРД №16, 2015 год, под ред. Е.Е. Яцкевича, в котором определены средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам. Для земельных участков, предназначенных для производственно-складских объектов в Московской области коэффициент составляет 0,368. Для земельных участков, предназначенных под жилую застройку коэффициент для Московского региона составляет 0,456.

Размер корректировки на целевое назначение участков рассчитан как отношение коэффициента из справочника для назначения оцениваемых земельных участков к коэффициенту из справочника, соответствующего назначению аналога.

**Таблица 5.3.1-3. Расчет величины корректировки на целевое назначение земельного участка**

№	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Целевое назначение (разрешенное использование)	под размещение промышленного объекта	под размещение промышленных объектов	под ИЖС	под размещение промышленных объектов
2	Коэффициент по справочнику	0,368	0,368	0,456	0,368
3	Величина корректировки на назначение участка, округленно, %		0%	-19%	0%

### **Корректировка на местоположение**

В данном случае оцениваемые земельные участки комплекс расположены в Павло-Посадском районе, в дер. Ефимово, на расстоянии 73 км (по шоссе) от МКАД.

Подобранные аналоги №2 и №3 расположены в Павлово-Посадском районе, на сопоставимом с объектом оценки удалении от МКАД. Ближайшим населенным пунктом к объекту оценки и к аналогам №2 и №3 являются деревни. Местоположение объекта оценки и аналогов №2 и №3 является идентичным, корректировка по данному показателю для цен этих аналогов равна нулю.

Аналог №1 находится в г.Павловский Посад. Цену данного аналога необходимо скорректировать на местоположение.

Размер корректировки определен на основе метода парных продаж. Корректировка на местоположение должна проводиться на основании рыночных данных о ставках аренды для сопоставимых помещений. В данном случае для расчета корректировок на местоположение использовались значения ставок аренды для производственно-складских помещений, расположенных в селах и деревнях Павлово-Посадского района и в г.Павловский Посад.

Расчет ставок аренды для корректировки цены аналогов на местоположение приведен в таблицах 5.1-3 и 5.1-4.

Размер корректировки на местоположение для цены аналога №2 рассчитан как отношение ставки аренды для производственно-складских помещений класса «С», находящихся в поселках Павлово-Посадского района, как оцениваемый объект, к ставке аренды для производственно-складских помещений класса «С», находящихся в г.Павловский Посад, как данный аналог.

**Таблица 5.3.1-4. Расчет величины корректировки на местоположение**

№	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Местоположение	Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, г.Павловский Посад	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, д. Демидово	Московская обл, Павлово-Посадский р-н, д. Грибанино
2	Ставка аренды для для производственно-складских помещений класса «С», руб./кв.м/год	1 853	2 407	1 853	1 853
3	Величина корректировки на местоположение, округленно, %		-23%	0%	0%

#### **Корректировка на площадь земельного участка**

При прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Корректировка на площадь была рассчитана как соотношение поправочных коэффициентов оцениваемого участка и участков-аналогов, приведенных в пособии Власова А.Д., «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», Имущественные отношения в РФ. – 2005. - №1 (стр. 3-9).

**Таблица 5.3.1-5. Коэффициенты корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)<sup>7</sup>**

Диапазон площади, кв.м.		Поправочный коэффициент
от	до (включительно)	
0	5 000	1,35
5 000	10 000	1,25
10 000	50 000	1,06
<b>50 000</b>	<b>100 000</b>	<b>1</b>
100 000	250 000	0,93
250 000	500 000	0,88
500 000	1 000 000	0,83
1 000 000	2 500 000	0,78
2 500 000	5 000 000	0,75
5 000 000	и выше	0,71

Размер корректировок на площадь земельного участка представлен ниже в таблице.

**Таблица 5.3.1-6. Размер корректировок на площадь земельного участка**

<sup>7</sup> Власов А.Д. Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях. - Имущественные отношения в РФ. – 2005. - №1. – С. 3-9.

№	Площадь земельного участка, кв.м	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Площадь участков, кв.м	19 932	10 000	10 000	6 700
2	Коэффициент площади (см. таблицу 5.3.1.-5)	1,06	1,06	1,06	1,25
3	Размер корректировок на площадь, руб.		0%	0%	-15%

### **Корректировка на инженерные коммуникации**

Данный ценообразующий фактор учитывает влияние на стоимость участка наличие возможность подключения к центральным инженерным сетям. В данном случае оцениваемые земельные участки рассматриваются условно свободными от строений.

И оцениваемые участки, и подобранные аналоги относятся к категории земель: земли населенных пунктов, имеют одинаковые условия подключения к центральным инженерным коммуникационным сетям, поскольку магистральные сети проходят вблизи участков.

После внесения соответствующих корректировок в цены объектов-аналогов, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков имущественного комплекса определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв.м. подобранных объектов-аналогов, умноженной на площадь земель участков.

Таким образом: рыночная стоимость земельных участков, входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса, рассчитанная методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет:

### **Таблица 5.3.1-7. Рыночная стоимость земельных участков, входящих в оцениваемый имущественный комплекс**

Показатель	Значение
<b>ВСЕГО, общая рыночная стоимость земельных участков, входящий в оцениваемый имущественный комплекс, руб.</b>	<b>7 893 072</b>

Рыночная стоимость земельных участков общей площадью 19 932 кв.м, входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса, составляет:

**7 893 072 (Семь миллионов восемьсот девяносто три тысячи семьдесят два) рубля.**

### **5.3.2. Определение стоимости замещения зданий**

В составе оцениваемого имущественного комплекса 8 отдельно стоящих зданий производственного и складского назначения.

В части применения затратного подхода к оценке рыночная стоимость зданий может рассчитываться на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

Затраты на воспроизводство - сумма затрат необходимых для создания точной копии объекта оценки, с использованием применявшихся при создании объекта оценки технологий и материалов<sup>8</sup>.

Затраты на замещение – это сумма затрат необходимых для создания аналогичного объекта, с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

<sup>8</sup> ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

В настоящем отчете расчет стоимости замещения зданий без износа выполнен методом сравнительной единицы с использованием данных следующих справочников:

«Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011 г.;

«Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011 г.

В справочниках «КО-ИНВЕСТ» приводится удельная стоимость строительства для базового региона (Московской области) в расчете на единицу укрупненного показателя сравнительной единицы характерных объектов в базовых ценах. Удельная стоимость строительства включает прямые затраты, накладные расходы, прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих, усредненную величину доначислений к стоимости. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Затраты на воспроизводство без износа оцениваемого объекта определяется умножением величины укрупненного показателя на стоимость строительства сравнительной единицы укрупненного показателя аналога, с внесением соответствующих поправок.

Справочная стоимость строительства Справочников оценщика изд. «КО-ИНВЕСТ» не включает НДС.

В соответствии с рекомендациями по использованию УПСС КО-ИНВЕСТ стоимость строительства объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Общая формула расчета стоимости строительства объекта оценки по сборникам УПСС:

$$CC = \text{Сед} \times V_0 \times K_v \times K_k \times K_{\text{рег}} \times I \times K_{\text{пп}};$$

где:

- **Сед.** – стоимость строительства единицы сопоставимого объекта недвижимости в базисном уровне цен на 01.01.2011 года);
- **V<sub>0</sub>** – исходный параметр оцениваемого объект (строительный объем, площадь, длина);
- **K<sub>v</sub>** - корректирующий коэффициент на отличия в строительном объеме (общей площади, протяженности и т.д.) зданий и сооружений; определяется согласно Рекомендациям по использованию соответствующего справочника
- **K<sub>k</sub>** - корректирующий коэффициент на отличия в конструктивной системе объекта оценки и аналога по справочнику; выраженный в рублях на 1 ед. измерения объекта недвижимости, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным здание (сооружением) отличия по конструктивным элементам;
- **K<sub>рег</sub>** - корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен;
- **I** - индекс роста цен на строительно-монтажные работы (СМР), характеризующий рост цен в строительстве с даты определения справочной стоимости строительства по справочнику УПСС (01.01.2011) в текущие цены на дату оценки (30.10.2015) для данного региона, определен по данным Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест, вып. №89 и равен 1,393. Индекс роста цен на СМР определен по формуле:

$$I = I_{01.01.2011 - 01.01.2015} \times I_{01.01.2015 - 01.01.2015}, \text{ где:}$$

$I_{01.01.2011 - 01.01.2015}$  – индекс роста цен на СМР с 01.01.2011 до 01.01.2015, определен по данным Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест, вып. №89, стр. 34, табл. 2.1. и равен 1,304.

$I_{01.01.2015 - 01.10.2015}$  – прогнозный индекс роста строительно-монтажных работ, характеризующий прогнозный рост цен в строительстве с 01.01.2015 на дату оценки – 30.10.2015, в среднем для России, определен по данным Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест, вып. №89, стр.62 и равен 1,068.

- **Кпп** – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (девелопера, инвестора).

Прибыль предпринимателя – это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес. Прибыль предпринимателя во многом зависит от рыночной ситуации и направления развития инвестиционного проекта.

Коэффициент, учитывающий «прибыль предпринимателя» при строительстве в данном случае применен согласно данным Справочника Яцкевича Е.Е. СРД №16, 2015 год, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (раздел Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа по городам РФ) в размере 6% годовых. Поскольку период строительства зданий оцениваемого имущественного комплекса составляет 12 месяцев, т.е. 1 год, коэффициент прибыли предпринимателя равен 1,06.

### **Расчет стоимости строительства зданий**

В составе оцениваемого имущественного комплекса восемь отдельно стоящих зданий, основные характеристики зданий представлены в таблице ниже.

**Таблица 5.3.2-1. Характеристики зданий**

№ п/п	Наименование объекта	Литер	Назначение, использование	Этажность	Год постройки	Общая площадь, кв.м	Строит. Объем (V), куб м	Конструкт. система КС
1	Здание производственного назначения, кадастровый номер 50:17:0030806:193	A2	производственное	1	2012	255,60	2 998,94	КС-6
2	Здание производственного назначения, кадастровый номер 50:17:0030806:93	И	производственное: мастерская стройцеха	1	2009	398,70	1 706,00	КС-1
3	Здание производственного назначения, кадастровый номер 50:17:0030806:141	Д	вспомогательное: насосная станция	1	2009	185,10	1 176,00	КС-1
4	Здание производственного назначения, кадастровый номер 50:17:0030806:108	2А	складское	1	2009	2449,70	23 722,00	КС-6
5	Здание производственного назначения, одноэтажное, кадастровый номер 50:17:0030806:63073	В	складское	1	2009	165,40	670,00	КС-1
6	Здание производственного назначения, кадастровый номер 50:17:0030806:81	3	вспомогательное: трансформаторная подстанция	1	2009	69,20	356,00	КС-1
7	Здание производственного назначения, кадастровый номер 50:17:0030806:248	A,A1	производственное	1	2012	5258,00	26 027,10	КС-3

8	Здание производственного назначения, кадастровый номер 50:17:0030806:140	Б	производственное	1	1956	196,10	992,00	КС-1
---	--	---	------------------	---	------	--------	--------	------

Строительный объем зданий определен согласно Техническим паспортам БТИ на здания.

Справочная стоимость строительства определена согласно Справочникам оценщика:

«Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011 г.;

«Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011 г.

Описание аналогов из Справочника представлено в таблице ниже.

**Таблица 5.3.2-2. Описание аналогов из справочника**

№	Кадастровый номер	Литер	Источник, код аналога	Описание аналога	Объем аналога, куб.м	Справочная стоимость аналога руб.
1	50:17:0030806:193	А2	ПЗ.11.173, стр. 452	столярно-плотницкий цех, одноэтажное здание, класс качества "эконом", КС-6, стены - панели металлические, перекрытия ж/б, кровля - рубероид	21 750	2 223,33
2	50:17:0030806:93	И	ПЗ.19.056, стр. 628	механические мастерские, одноэтажные, класс качества "эконом", КС-1, фундаменты - бетонные, стены - кирпичные, перекрытия и покрытия - ж/б, кровля - рулонная	3 000	2 549,95
3	50:17:0030806:141	Д	ПЗ.19.023, стр. 626	компрессорная, одноэтажные, класс качества "эконом", КС-1, фундаменты - бетонные, ж/б, стены - кирпичные, перекрытия и покрытия - ж/б, кровля - рулонная	2 000	2 859,79
4	50:17:0030806:108	2А	СЗ.19.064, стр. 198	склады распределительные, одноэтажные, класс качества "эконом", КС-6, стены - улучшенные сэндвич-панели, каркас-стальной.	20 000	3 464,58
5	50:17:0030806:63073	В	СЗ.19.004, стр. 190	материальные склады без рам, одноэтажные, класс качества "эконом", КС-1, стены - кирпичные и панельные, перекрытия и покрытия - ж/б	1 000	3 278,49
6	50:17:0030806:81	З	ПЗ.19.075, стр. 630	трансформаторная подстанция, одноэтажные, класс качества "эконом", КС-1, фундаменты - бутовые, бетонные, ж/б, стены - кирпичные, перекрытия и покрытия - ж/б, кровля - рулонная	500	5 100,48
7	50:17:0030806:248	А,А1	ПЗ.11.148, стр. 440	производственный корпус базы монтажспецстроля, преобладающая этажность здания 1; средняя высота 7,2 м, класс качества "эконом", КС-4, стены - панели, перекрытия и покрытия - ж/б, кровля - рулонная	51 930	3 016,20
8	50:17:0030806:140	Б	ПЗ.19.055, стр. 628	механические мастерские, одноэтажные, класс качества "эконом", КС-1, фундаменты - бетонные, стены - кирпичные, перекрытия и покрытия - ж/б, кровля - рулонная	1 000	3 822,33



Справочная стоимость строительства приведена для базового региона - Московской области, в расчете на единицу укрупненного показателя сравнительной единицы характерных объектов в базовых ценах на 01.01.2011.

Справочная стоимость строительства для оцениваемого складского здания литер «2А» была скорректирована на отсутствующие в данном здании инженерные коммуникации по сравнению с аналогом.

Расчет стоимости строительства (стоимости замещения) зданий без учета износа представлен в таблице ниже.

**Таблица 5.3.2-3. Расчет стоимости замещения без учета износа**

№ п/п	Кадастровый номер	Литер	V, куб м	КС	Справочная стоимость строительства к расчету, руб.	Kк	Kv	Kрег	И	Kпп	Стоимость замещения без учета износа, руб.
1	50:17:0030806:193	А2	2 998,94	КС-6	2 223,33	1,0	1,0	1,0	1,393	6,0%	9 845 294
2	50:17:0030806:93	И	1 706,00	КС-1	2 549,95	1,0	1,0	1,0	1,393	6,0%	6 423 440
3	50:17:0030806:141	Д	1 176,00	КС-1	2 859,79	1,0	1,0	1,0	1,393	6,0%	4 965 905
4	50:17:0030806:108	2А	23 722,00	КС-6	2 828,91	1,0	1,0	1,0	1,393	6,0%	99 089 449
5	50:17:0030806:63073	В	670,00	КС-1	3 278,49	1,0	0,95	1,0	1,393	6,0%	3 081 266
6	50:17:0030806:81	3	356,00	КС-1	5 100,48	1,0	1,0	1,0	1,393	6,0%	2 681 131
7	50:17:0030806:248	А,А1	26 027,10	КС-3	3 016,20	1,0	1,0	1,0	1,393	6,0%	115 915 870
8	50:17:0030806:140	Б	992,00	КС-1	3 822,33	1,0	1,0	1,0	1,393	6,0%	5 598 824

### Определение износа и устаревания объектов недвижимого имущества

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

*Физический износ* – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

*Функциональное устаревание* – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, стандартов, качества дизайна или производства, технических современным требованиям. Оцениваемые объекты выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Таким образом, признаков функционального устаревания объектов оценки не выявлено.

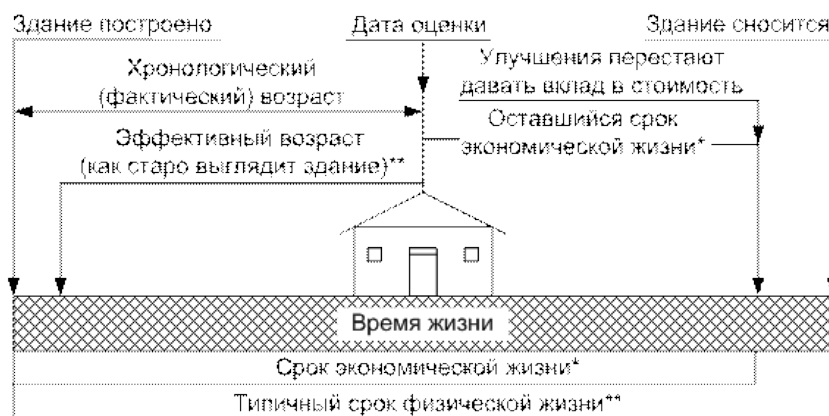
В данном случае объекты недвижимости соответствует своему функциональному назначению, т.е. функциональное устаревание объекта оценки равно нулю.

*Внешнее (экономическое) устаревание* — снижение стоимости улучшений, обусловленное негативным по отношению к объекту недвижимости влиянием внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

### Расчет физического износа методом срока жизни

Расчет совокупного физического износа объекта методом Срока жизни осуществляется в соответствии с ниже следующим рисунком.

#### Схема срока жизни здания



*Типичный срок физической жизни* объекта – это период времени, в течение которого здание существует. Срок физической жизни заканчивается сносом здания. Срок жизни здания: \* – может увеличиться за счет реконструкции, переоборудования (перестройки), модернизации или изменения условий; – может быть больше, чем фактический возраст здания.

*Нормативный возраст* – это срок службы зданий и сооружений, определяемый на основе нормативных актов.

*Срок экономической жизни* – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в его стоимость вследствие общего устаревания объекта. Согласно «Методике определения аварийности строений МГСН 301.03-97» при износе 80%

здание признается ветхим и перестает быть источником извлечения дохода. Этот срок может быть продлен благодаря качественному обслуживанию здания, его своевременной модернизации и ремонтам. На этом основании срок экономической жизни оцениваемых улучшений принимается равным 80% от нормативного срока жизни зданий.

*Эффективный возраст* (экспертно оцениваемый) основан на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния, дизайна и экономических факторов, влияющих на его стоимость, может быть также определен по формуле:

$$ЭВ = НВ \times К_о,$$

где:

- ЭВ – эффективный возраст;
- НВ – нормативный возраст здания;
- К<sub>о</sub> – коэффициент обслуживания.

В зависимости от того, каков был уход за зданием, проводились ли работы по ремонту, модернизации или переоборудованию, эффективный возраст здания может быть больше или меньше его физического (фактического) возраста.

Эффективный возраст, который численно равен фактическому возрасту, умноженному на коэффициент обслуживания, значение которого определяется величиной износа объекта недвижимости. Значение этого коэффициента больше 1, если износ объекта превышает нормальный, меньше 1 – если износ меньше нормального.

*Срок оставшейся экономической жизни* здания составляет период от даты оценки и до окончания экономической жизни объекта.

Метод срока жизни расчета износа предполагает, что эффективный возраст, выраженный в процентах, отражает типичный срок экономической жизни так же, как процент накопленного износа отражает общие издержки воспроизводства.

Применение этого метода доказывает, что здания одного и того же физического возраста в зависимости от их состояния, ухода за ними, проведенных ремонтных работ будут иметь различный износ.

Типичный срок жизни объектов недвижимости определяются согласно Постановлению Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений».

Формула для расчета физического износа может быть представлена в следующем виде:

$$\text{ФизИз} = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \cong \frac{ДВ}{НСС},$$

где

- ФизИз – накопленный физический износ;
- ЭВ – эффективный возраст;
- ЭЖ – экономическая жизнь;
- ДВ – действительный (хронологический) возраст;
- НСС – нормативный срок службы.

Нормативный (типичный) срок службы строений был рассчитан исходя из единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР утвержденных постановлением СМ СССР № 1072 от 22 октября 1990 года. Нормы предусматривают линейную амортизацию объектов, устанавливая годовой процент амортизации. Обратный пересчет позволяет определить срок службы (до полной амортизации).

ЭВ – эффективный возраст, который численно равен фактическому возрасту, умноженному на коэффициент обслуживания объекта, значение которого определяется величиной износа объекта недвижимости. Нормальным износом считается износ, типичный для зданий сходного типа и назначения, расположенных в данной местности, ремонтируемых и

обслуживаемых с примерно равным качеством и периодичностью. При более высоком качестве обслуживания и ремонта значение коэффициента будет меньше 1, и эффективный возраст будет меньше хронологического. При низком качестве обслуживания – коэффициент будет больше 1 и эффективный возраст – больше хронологического.

Метод срока жизни базируется на определении оценщиком экспертной оценки эффективного возраста здания. Корректирующий коэффициент исходя из функционального назначения, состояния здания и качества обслуживания зданий принимается равным 0,5 для здания литер «Б», имеющего год постройки 1956. Для остальных зданий К обслуживания принимается равным 1,0, что соответствует нормальному содержанию зданий.

Признаков функционального и внешнего устаревания в данном случае не выявлено.

Величина общего накопленного износа в данном случае определяется по формуле:

$$\text{Инакопл} = (1 - (1 - \text{Ифиз}/100\%) \times (1 - \text{Ифун}/100\%) \times (1 - \text{Ив}/100\%)) \times 100\%,$$

где:

- Инакопл – общий накопленный износ (%);
- Ифиз – физический износ (%);
- Ифунк – функциональное устаревание (%);
- Иэкон – внешнее (экономическое) устаревание (%).

Расчет величины совокупного износа зданий представлен в таблице ниже.

Таблица 5.3.2-4. Расчет совокупного износа зданий

№ п/п	Наименование объекта	Литер	Год постр.	Факт. СС, лет	Ко	Шифр ЕНАО	% АО в год	НВ, лет	ЭВ, лет	Физ. износ на дату оценки, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ на дату оценки, руб.
1	50:17:0030806:193	А2	2012	3	1,0	10004	2,50%	40	32	9%	9%	886 076
2	50:17:0030806:93	И	2009	6	1,0	10004	2,50%	40	32	19%	19%	1 220 454
3	50:17:0030806:141	Д	2009	6	1,0	10004	2,50%	40	32	19%	19%	943 522
4	50:17:0030806:108	2А	2009	6	1,0	10004	1,7%	59	47	13%	13%	12 881 628
5	50:17:0030806:63073	В	2009	6	1,0	10004	2,50%	40	32	19%	19%	585 441
6	50:17:0030806:81	З	2009	6	1,0	10004	2,50%	40	32	19%	19%	509 415
7	50:17:0030806:248	А,А1	2012	3	1,0	10004	1,7%	59	47	5%	5%	5 795 794
8	50:17:0030806:140	Б	1956	59	0,5	10003	1,7%	59	47	50%	50%	2 799 412



### **Расчет стоимости замещения зданий с учетом износа**

Стоимость объектов недвижимости с учетом величины общего накопленного износа может быть определена по следующей формуле:

$$\text{Сулучш} = \text{СН} \times (1 - \text{Инакопл}),$$

где

- Сулучш – стоимость улучшений земельного участка;
- СН – стоимость нового строительства имущества на дату оценки, с учетом прибыли девелопера, руб.;
- Инакопл – величина общего накопленного износа, определенная в процентном выражении и выраженная в долях.
- Сзу – стоимость прав на земельный участок.

**Таблица 5.3.2-5. Расчет стоимости замещения зданий с учетом износа**

№ п/п	Наименование объекта	Литер	Стоимость замещения без учета износа, руб.	Совокупный износ на дату оценки, руб.	Стоимость замещения с учетом износа, руб.
1	Здание производственного назначения, одноэтажное, кадастровый номер 50:17:0030806:193	А2	9 845 294	886 076	8 959 218
2	Здание производственного назначения, одноэтажное, кадастровый номер 50:17:0030806:93	И	6 423 440	1 220 454	5 202 986
3	Здание производственного назначения, одноэтажное, кадастровый номер 50:17:0030806:141	Д	4 965 905	943 522	4 022 383
4	Здание производственного назначения, одноэтажное, кадастровый номер 50:17:0030806:108	2А	99 089 449	12 881 628	86 207 821
5	Здание производственного назначения, одноэтажное, кадастровый номер 50:17:0030806:63073	В	3 081 266	585 441	2 495 825
6	Здание производственного назначения, одноэтажное, кадастровый номер 50:17:0030806:81	З	2 681 131	509 415	2 171 716
7	Здание производственного назначения, одноэтажное, кадастровый номер 50:17:0030806:248	А,А1	115 915 870	5 795 794	110 120 077
8	Здание производственного назначения, одноэтажное, кадастровый номер 50:17:0030806:140	Б	<b>5 598 824</b>	<b>2 799 412</b>	<b>2 799 412</b>
	<b>ИТОГО</b>		<b>247 601 179</b>	<b>25 621 742</b>	<b>221 979 438</b>

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости – имущественно-комплекс представлен в таблице ниже.

**Таблица 5.3.2-6. Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущественного комплекса**

№ п/п	Показатель	Значение
1	Стоимость замещения зданий в составе оцениваемого имущественного комплекса, без учета НДС, руб.	221 979 438
2	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	7 893 072
3	<b>Рыночная стоимость оцениваемого имущественного комплекса, без учета НДС, округленно, руб.</b>	229 872 510

Таким образом: рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС:

**229 872 510 (Двести двадцать девять миллионов восемьсот семьдесят две тысячи пятьсот десять) рублей**

### 5.3. Доходный подход

Доходный подход	ФСО-1 п.15-17
Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.	
Установление периода прогнозирования	-
Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	-
Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования	-
Определение ставки дисконтирования	-
Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки	-

#### Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости
3. Расчет расходов по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических затрат по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход). Метод дисконтированных денежных потоков наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические поступления и доход от реверсии (перепродажи) объекта).

При расчете стоимости объекта с помощью доходного подхода могут быть использованы два традиционных метода: *метод дисконтирования будущих доходов и метод прямой капитализации*

Оценщик отказался от использования доходного подхода, так как применение доходного подхода к оценке объектов недвижимости в настоящее время не является целесообразным, поскольку не отображает напрямую рыночных цен в текущих условиях экономической нестабильности с значительным падением ставок аренды, высокими экономическими рисками, ростом ставок ГКО и курсов валют.

Таким образом, результат рыночной стоимости, полученный в рамках доходного подхода, неадекватно отражает величину рыночной стоимости объекта оценки.

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе согласования, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

В настоящем отчете для расчета рыночной стоимости объекта оценки - имущественного комплекса, принадлежащего на праве собственности ООО «Деловой центр», расположенного на земельном участке по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а, были использованы затратный и сравнительный подходы к оценке. Доходный подход для расчета стоимости не применялся по причинам, описанным в соответствующем разделе настоящего отчета.

Результаты рыночной стоимости объекта оценки, полученные сравнительным и затратным подходами, значительно отличаются между собой.

Оценщики считают, что результат оценки, полученный с применением затратного подхода, в данном случае не отображает достоверно и адекватно рыночную стоимость оцениваемого имущественного комплекса.

Основными недостатками затратного подхода при оценке уже существующих зданий и сооружений являются: - невозможность сооружения нового, уже изношенного сооружения; - маловероятность воспроизводства устаревшего сооружения; - невозможность отделения здания и сооружений от земли.

Применение затратного подхода полезно в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Также следует отметить, этот подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому при согласовании результатов данному подходу должен быть присвоен наименьший вес.

В этой связи, оценщики приняли решение присвоить затратному подходу весовой коэффициент равный нулю. Результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, будет иметь весовой коэффициент равный единице, поскольку именно сравнительный подход отражает достоверную и объективную рыночную стоимость объекта оценки.

**Таблица 5.3-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки**

№ п/п	Подходы	Весовые коэффициенты	Рыночная стоимость, руб.
1	Затратный подход	0	229 872 510
2	Сравнительный подход	1,0	53 103 687
3	Доходный подход	-	обоснованный отказ
	<b>Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.</b>	<b>1,0</b>	<b>53 103 687</b>

Далее согласно Заданию на оценку необходимо определить рыночную стоимость отдельно всех объектов недвижимости оцениваемого имущественного комплекса.

В рамках затратного подхода выполнена оценка рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса. Суммарная рыночная стоимость зданий, входящих в состав имущественного комплекса, будет равна разности рыночной стоимости объекта оценки и общей стоимости земельных участков. Стоимость каждого из зданий определяется пропорционально стоимости замещения зданий с учетом износа, рассчитанной оценщиками в разделе 5.3.2. настоящего отчета..

**Таблица 5.3-2. Рыночная стоимость объекта оценки**

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:245.	13 898,0	5 503 608
2	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 460 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, д.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:66.	460,0	182 160
3	Земельный участок. Земли населенных пунктов. Общая площадь 752 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:57.	752,0	297 792
4	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 4281 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:247.	4 281,0	1 695 276
5	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 541 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:246.	541,0	214 236
6	Производство изделий ПВХ. Назначение: нежилое, общая площадь 255,6 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, дом. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:193.	255,6	1 797 697
7	Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:93.	398,7	1 172 885
8	Здание производственного назначения. Назначение: промышленные объекты. Общая площадь 185,1 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:141.	185,1	906 747

9	Склад готовой продукции. Назначение: нежилое. Общая площадь 2449,7 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. , д. Ефимово, д. 15а.	2 449,7	18 093 189
10	Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения. Общая площадь 165,4 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , д. Ефимово, д. 15а.	165,4	562 622
11	Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственного назначения. Общая площадь 69,2 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , д. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:81.	69,2	489 560
12	Производство изделий из ПВХ. Назначение: нежилое. Общая площадь 5258 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:248.	5 258,0	21 165 601
13	Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственной инфраструктуры. Общая площадь 196,1 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:140.	196,1	1 022 314
<b>Итого, рыночная стоимость имущественного комплекса по состоянию на дату оценки, без НДС, руб.</b>			<b>53 103 687</b>

Таким образом: рыночная стоимость объекта оценки - имущественного комплекса, принадлежащего на праве собственности ООО «Деловой центр», расположенного на земельном участке по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

**53 103 687 (Пятьдесят три миллиона сто три тысячи шестьсот восемьдесят семь) рублей**



## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

**Объект оценки:** Имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр».

**Место расположения объекта оценки:** Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.

**Состав объекта оценки:** недвижимое имущество общим количеством 13 объектов, в том числе 5 земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, под общей площадью 19 932 кв.м и 8 нежилых производственных и складских зданий общей площадью 8 977,8 кв.м, в том числе:

1. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., кадастровый номер: 50:17:0030806:245, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.
2. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 460 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:66, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.
3. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 752 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:57, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.
4. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 4 281 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:247, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.
5. Земельный участок под промышленное предприятие, общая площадь 541 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:246, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.
6. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 255,6 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:193, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.
7. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:93, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.
8. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 185,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:141, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий, ипотека.
9. Нежилое здание складского назначения, общая площадь 2 449,7 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:108, ограничения: не зарегистрировано.
10. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 165,4 кв.м, кадастровый номер 50:17:0000000:63073, ограничения: не зарегистрировано.
11. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 69,2 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:81, ограничения: ипотека.
12. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 5258 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:248, ограничения: ипотека.
13. Нежилое здание производственного назначения, общая площадь 196,1 кв.м, кадастровый номер 50:17:0030806:140, ограничения: арест, запрет на совершение регистрационных действий.

**Субъект права объекта оценки:** ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а.

**Собственник объекта оценки:** ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а.

**Заказчик работы, место нахождения, ИНН, ОГРН:** Конкурсный управляющий ООО «Деловой центр» (ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270) Блинник С.Б.

**Цели оценки:** определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130, статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.

**Назначение оценки:** утверждение арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость.

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности.

**Оцениваемые имущественные права:** право собственности без учета обременений.

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека. Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Без обременений. 11 объектов недвижимости, входящих в состав имущественного комплекса, имеют обременения, на 2 объекта обременения не зарегистрированы.

**Основание для проведения оценки:** Договор №0170-ОЦ/2015 от 15.10.2015 г.

**Балансовая стоимость на дату проведения оценки:** не определена.

**Дата оценки (дата определения стоимости):** 30.10.2015.

**Дата осмотра (обследования) объекта оценки:** 21.10.2015.

**Период проведения работ по оценке:** 21.10.2015 г.- 26.01.2016.

**Дата составления отчета:** 26.01.2016.

**Порядковый номер отчета:** 0170-ОЦ/2015

**Место проведения оценки:** г. Москва

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, округленно составляет:**

**53 103 687 (Пятьдесят три миллиона сто три тысячи шестьсот восемьдесят семь) рублей**

В том числе:

№ п/п	Объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого имущественного комплекса	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:245.	13 898,0	5 503 608

№ п/п	Объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого имущественного комплекса	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
2	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 460 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, д.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:66.	460,0	182 160
3	Земельный участок. Земли населенных пунктов. Общая площадь 752 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:57.	752,0	297 792
4	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 4281 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:247.	4 281,0	1 695 276
5	Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 541 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:246.	541,0	214 236
6	Производство изделий ПВХ. Назначение: нежилое, общая площадь 255,6 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, дом. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:193.	255,6	1 797 697
7	Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:93.	398,7	1 172 885
8	Здание производственного назначения. Назначение: промышленные объекты. Общая площадь 185,1 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:141.	185,1	906 747
9	Склад готовой продукции. Назначение: нежилое. Общая площадь 2449,7 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. , д. Ефимово, д. 15а.	2 449,7	18 093 189
10	Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения. Общая площадь 165,4 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , д. Ефимово, д. 15а.	165,4	562 622
11	Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственного назначения. Общая площадь 69,2 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , д. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:81.	69,2	489 560
12	Производство изделий из ПВХ. Назначение: нежилое. Общая площадь 5258 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:248.	5 258,0	21 165 601
13	Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственной инфраструктуры. Общая площадь 196,1 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:140.	196,1	1 022 314

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **1. Правовая информация**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
3. Свод стандартов оценки ССО РОО -2010.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.

### **2. Методическая информация**

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 12.08.2015 г..2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – Москва, Дело, 1998.
4. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
6. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.
7. Кузьминых В.Н. К 002 Оценка технического состояния объектов недвижимости: Учебно-практическое пособие. Новосибирск: Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004.
8. С.Г. Дорошкевич, «Техническая оценка зданий и сооружений», методическое пособие, Улан-Уде, 2008.

### 3. Задание на оценку

Договор № \_\_\_\_\_ от 15.10.2015 года

#### Задание на оценку

г. Москва

«15» Октября 2015 г.

**Объект оценки<sup>9</sup>:** имущественный комплекс, принадлежащий на праве собственности ООО «Деловой центр» расположенный на земельном участке по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.

**Место расположения объекта оценки:** Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а.

**Состав объекта оценки:** недвижимое имущество общим количеством 13 объектов, расположенное на 5 земельных участках - земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленное производство и 8 нежилых производственных и складских зданий. 11 Объектов входящих в состав имущественного комплекса имеют обременения, на 2 объекта обременения не зарегистрированы. Имущественный комплекс расположен по адресу: Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а и представлен в следующем составе:

1. Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие, общая площадь 13898 кв.м., Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. д. Ефимово, уч. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:245. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека
2. Производство изделий ПВХ. Назначение: нежилое, общая площадь 255,6 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, дом. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:193. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека
3. Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения, общая площадь 398,7 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:93. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека.
4. Здание производственного назначения. Назначение: промышленные объекты. Общая площадь 185,1 кв.м. Адрес (месторасположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:141. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Ипотека
5. Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 460 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, д.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:66. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.
6. Земельный участок. Земли населенных пунктов. Общая площадь 752 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:57. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.
7. Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 4281 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:247. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.
8. Склад готовой продукции. Назначение: нежилое. Общая площадь 2449,7 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п. , д. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:108. Ограничения: не зарегистрировано.
9. Здание производственного назначения. Назначение: объекты производственного назначения. Общая площадь 165,4 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , д. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0000000:63073. Ограничения: не зарегистрировано.

<sup>9</sup> Статья 5 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



10. Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственного назначения. Общая площадь 69,2 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , д. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:81. Ограничения: Ипотека.
11. Производство изделий из ПВХ. Назначение: нежилое. Общая площадь 5258 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:248. Ограничения: Ипотека.
12. Здание производственного назначения. Назначение: Объекты производственной инфраструктуры. Общая площадь 196,1 кв.м. Адрес (местоположение) Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.о. , дер. Ефимово, д. 15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:140. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.
13. *Земельный участок. Земли населенных пунктов, под промышленное предприятие. Общая площадь 541 кв.м. Адрес (местоположение): Московская область, Павлово-Посадский район, Улитинское с.п., д.Ефимово, уч.15а. Кадастровый номер 50:17:0030806:246. Ограничения: Арест. Запрет на совершение регистрационных действий.*

**Цели и задачи:** определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130, статьи 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.

**Назначение оценки:** утверждение арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.

**Оцениваемые права (имущественные права):** оцениваемое право: право собственности, без учета обременений. Имущественное право: право собственности.

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека. Арест. Запрет на совершение регистрационных действий. Без обременений.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 0170-ОЦ/2015 от 15.10.2015 года, Задание на оценку от 15.10.2015 года.

**Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а.

**Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО «Деловой центр» ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270. Адрес места нахождения: Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, 15а.

**Заказчик работы:** Конкурсный управляющий ООО «Деловой центр» (ИНН 7713537471, ОГРН 1047796744270) Блинник С.Б.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость без учета НДС.

**Дата оценки:** 30.10.2015 г.

**Дата осмотра объекта оценки:** на усмотрения Исполнителя.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Период проведения оценки:** с 15 Октября по 27 Января 2016 года.

**Балансовая стоимость:** не определена.

**Материалы, представленные исполнителю:** Выписка из ЕГРП от 12.10.2015 года №77/021/066/2015-952.

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка** объектов оценки: в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке;
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;



7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
  - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
  - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Объекты, указанные в настоящем Задании на оценку представляют собой имущественный комплекс и будут выставлены на торги единым имущественным лотом.

**Форма Отчета и объем исследования:** Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

Особые условия: При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

	Форма № <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px 5px;">Р</td><td style="padding: 2px 5px;">5</td><td style="padding: 2px 5px;">1</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">1</td></tr></table>	Р	5	1	0	0	1							
Р	5	1	0	0	1									
<b>Министерство Российской Федерации по налогам и сборам</b>														
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>														
<b>о государственной регистрации юридического лица</b>														
<p>Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании</p>														
<u>Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"</u> <small>(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)</small>														
<u>ЗАО "Мегаполис Траст"</u> <small>(сокращенное наименование юридического лица)</small>														
<u>Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"</u> <small>(фирменное наименование)</small>														
<u>«07» «сентября» «2004»</u> за основным государственным регистрационным номером <small>(число) (месяц (прописью)) (год)</small>														
<table border="1" style="margin: 0 auto; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px 5px;">1</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">4</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td><td style="padding: 2px 5px;">9</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td><td style="padding: 2px 5px;">5</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td></tr></table>		1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7
1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7		
<b><u>Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве</u></b> <small>(Наименование регистрирующего органа)</small>														
<p>Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве</p>	<p> Михайлова Г.М. <small>(подпись, ФИО)</small> серия 77 № 006934216 МП</p>													





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0603.

Оценщик:

**Бодрова Светлана Витальевна**  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4607 № 904045, выдан 25.10.2007г.  
Отделением ОУФМС России по Московской обл. в Балашихинском р-не  
в г. Реутове  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 11 » февраля 2008г., регистрационный № 003555  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 29 » июля 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

0014411 \*



  
**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  
**„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Назаров Максим Юрьевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4603 № 928202, выдан 02.11.2002г.  
 Деловским отделением милиции Истринского УВД Московской области

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
 «11» февраля 2008г., регистрационный № 003597

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
 Выдано «29» июля 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

0014412 \*

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Подробное описание характеристик объектов сравнения было определено в результате телефонных переговоров с собственниками или посредниками.

### Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 5.1. Сравнительный подход

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [www.kvmetr.ru/objects/7818271/](http://www.kvmetr.ru/objects/7818271/). The main listing is for a production facility with the following details:

- Price:** 60,000,000 RUB (approx. 839,665 USD / 852,536 EUR)
- Address:** Moscow region, Pavlovsk-Posadsky district, d. Bessonovo
- Distance from stations:** Pavlovskiy Posad - 3.2 km, Nazaryeva - 4.4 km, Koverino - 4.5 km
- Area:** 3,600 sqm
- Description:** A 3,600 sqm industrial building on a 1.5-hectare plot. It features a parking lot for trucks, a workshop for engine repairs, a warehouse for spare parts, and an office. The building is equipped with modern infrastructure, including a central communication system, a security system, and a video surveillance system.
- Contact:** Evgeniy, +7 (903) 1362050

On the right side of the page, there are several smaller advertisements for other real estate projects, including 'Осенние скидки' (Autumn discounts), 'Экодомы' (Eco-homes), and 'Мер. «Красногорский»' (Mer. 'Krasnogorskiy').

<http://www.kvmetr.ru/objects/7818271/>



продажа производствен... Продажа производствен...

51.ners.ru/object/22130885.html

Павлово-Посадский район

### Продажа производственно-складских зданий, 2100 м2, г.Павловский-Посад, Горьковское ш. 65 км

Производства, склады в Павловском Посаде / Продажа

Цена: **20 000 000 \$** (9 624 \$ за кв.м.)


Ю. объявление: **22130885**

Населенный пункт: **г. Павловский Посад**  
 Район области: **Павлово-Посадский**  
 Шоссе: **Горьковское**  
 Адрес: **Боржомнадрзе**

Тип объекта: **Производство, склад**  
 Общая площадь: **2100 кв.м**

Производственное здание 2100 кв.м, земельный участок 0,29 га, административное здание, прогона г. Павловский Посад, земли населенных пунктов. Развитая инфраструктура: различные производственные и административные здания, строения, сооружения промышленной направленности. Развитая инфраструктура города. Удобные транспортные сообщения с Москвой, Московской и другими областями. Отличное место для строительства складского комплекса, или промышленного производства.

ПОДРОБНЕЕ =



Ул. 1 Мая  
Павловский Посад  
Ул. Дружба  
Яндекс

Услуги недвижимости

**Сильные Агенты...** (205)

последнее сообщение 14.12.11 19:04  
Лера Баран

**Господа рестореры, вы работаете с хозяином своих доверителей, или где?** (138)

последнее сообщение 14.12.11 19:09  
Александр Степанович

**Покупаю квартиры в складчину** (51)

последнее сообщение 14.12.11 19:42  
ВикторВ

**Доллар, евро и др. валюты в текущий момент. Без комиссии.** (4260)

последнее сообщение 14.12.11 19:37  
miv

**Заказ о регулировании рыночной деятельности** (187)

последнее сообщение 14.12.11 19:34  
Наталья Александр

**Какие у вас пропорции рекламы?** (4)

последнее сообщение 14.12.11 19:08  
Артем простачко

**Свещан Баратов**  
г. Тольятти (Кировская)  
Нужна: 2 000 000 рублей.  
Диагнос: Республика Татарстан

RU 19:59 13.11.2015

http://50.ners.ru/object/22130885.html



Продажа производствен... | Индустриальный с/х ком... | www.realtain.ru/catalog?item\_id=405&img=20090709004549.jpg

main

ТЕЛЕФОН: +7 495 385-50-00

РУС  
ENG

Каталог

**Индустриальный с/х комплекс в Павлово-Посадском районе**

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

**Регион: Москва и Московская область**  
Предлагается к продаже индустриальный комплекс в Павлово-Посадском районе. Комплекс состоит из 30 зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения общей площадью 36 533,9 кв. м, расположенных в Московской области, Павлово-Посадском районе, д. Алферово, д. Ново-Загарье, д. Данилово, д. Семеново на 5 обособленных земельных участках. Индустриальный комплекс в д. Алферово расположен на 2-х земельных участках и представляет собой 14 зданий и сооружений общей площадью 18 840,9 кв. м. Площадь земельных участков составляет 31 и 0,8 га. Индустриальный комплекс в д. Ново-Загарье представляет собой 5 зданий и сооружений общей площадью 8 687,9 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 15,3 га. Индустриальный комплекс в д. Данилово представляет собой 4 здания и сооружения общей площадью 4 990,7 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 16,6 га. Индустриальный комплекс в д. Семеново представляет собой 3 сооружения общей площадью 1 557,1 кв. м, расположенных на земельном участке площадью 4 га. Возможна продажа частями. Можно отмежевать необходимую площадь. Цена в среднем составит \$1000 - \$1500 за сетку.

Площадь: 8000 кв.м. Цена: 1000 USD

12.05.2013  
Налоговый вычет с недвижимости стал многообразным

12.05.2013  
В Нью-Йорке

15:38  
17.11.2015

[http://www.realtain.ru/catalog?item\\_id=405&img=20090709004549.jpg](http://www.realtain.ru/catalog?item_id=405&img=20090709004549.jpg)

**Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 5.3.1. Определение рыночной стоимости земельных участков в составе имущественного комплекса**

Продам земельный участок, землю площадь участка 100 соток, цена 6 500 000 Р, стоимость 65 000 Р/сотка, в 65 км от МКАД

Цена продажи: **6 500 000 Р**  
 ≈99 267 \$  
 ≈93 147 €  
 ≈65000 Р/сот.

Адрес: Московская обл, Павлово-Посадский р-н, г Павловской Посад  
 Шоссе: Носовициноское, Горьковское, Егорьевское  
 Пассажирское ж/д станции: Павловский Посад – 1,5 км (~12 мин. пешком)  
 Вокзал – 1,7 км (~21 мин. пешком)  
 Ковригато – 4,5 км (~54 мин. пешком)

Удаленность от МКАД: 65 км  
 Площадь участка: 100 соток  
 Электрооборудование:   
 Газ:

Описание: Железная дорога в 100 м от границы. Водопровод проходит по территории. Эл-во 10 кВт, по территории. Подъездные пути с асфальтовым покрытием. Центральная канализация проходит по территории. Газопровод в 50 м от границы участка. Задолженностей и обременений у собственника нет. Объекты на участке отсутствуют. Вблизи участка расположены следующие предприятия: склад, кислородная станция, водоканал. При желании можно приобрести еще 6 га на той же территории. Заявка № 300

Обновлено: 18 Ноябрь 2015

Компания продавец: Сеть Офисов Недвижимости  
 Риэлтор: Гребнева Любовь Владимировна  
 Телефон: +7 (910) 0003597  
[Написать сообщение](#) [Жалобная книга](#)

Кварталы в мкр. «Новое Медведково» Ипотека 5%. Эко-район. Инфраструктура. 18 мин. на спутнике до Ярославского вокзала. Кварталы от 66 500 руб. за кв. м.

ЖК «Будатниково» 2 км от МКАД Кварталы с отделкой от 2,7 млн. руб. 2 км от МКАД. Охраняемая территория, подземный паркинг, школа, детский сад. +7 (495) 151-84-35 от 2,7 млн. Р

Новая коллекция в ЖК В-Хаус! Еще больше новых квартир на Нагорной. Умные планировки квартир и подземный паркинг. Ипотека. +7 (495) 236-86-80

Кварталы в Пушкино Мкр. Новое Пушкино. Собственная инфраструктура. Транспортировка. Рядом ж/д станции «Пушкино» и «Заветы Ильича». Благоустроенная территория от 57 200 Р/кв.м

<http://www.kvmeter.ru/objects/6426226/>

Метро Квадратный

Бесплатная автоматическая загрузка объявлений на «Метр Квадратный»

Регистрация Войти Подать бесплатное объявление В f t g+

Купить коммерческую Павлово-Посадский рай Начать поиск

Жилые комплексы Отдельные поселки Агентства застройщики На карте Серти домом Форумы Публикации

Недвижимость Подмосковья Земельные участки в Подмосковье

Продам земельный участок, землю площадь участка 100 соток, цена 5 000 000 Р, стоимость 50 000 Р/сотка, в 65 км от МКАД

Цена продажи: **5 000 000 Р**  
 ≈76 359 \$  
 ≈71 651 €  
 ≈50000 Р/сот.

Адрес: Московская обл, Павлово-Посадский р-н, д. Демидово  
 Шоссе: Носовское, Годыковский, Бгоровское

Пассажирские ж/д станции:  
 Назарьево – 3 км (+36 мин. поездом)  
 Ковригино – 3 км (+60 мин. поездом)  
 Дрезна – 5.1 км (+61 мин. поездом)

Удаленность от МКАД: 65 км  
 Площадь участка: 100 соток  
 Описание: ПРОДАЮ участок под ИЖС 1 га в д. Демидово, коммуникации по границе, крайнее место, река Клязьма 200 м, 50000 руб. за сотку  
 Обновлено: 18 Ноябрь 2015

Источник объявления: SmartRealty SR  
 Контактное лицо: Росейский Илья  
 Телефон: +7 (903) 7964322  
 Жалобная книга

Спецпредложения

Доступные квартиры в ЖК «Путалково»  
 Ограниченный объем квартир по выгодным ценам! Экономия 300 000 – 700 000 руб. Остаток только 20 квартир. Рассрочка 0% на 6 месяцев. Ипотека 10.5%. Подарочные сертификаты.  
 от 3 400 000 Р

Жилой комплекс «Раменский», 27 км. от МКАД  
 Квартиры от 48 000 р. за кв.м. 27 км. от МКАД, г. Раменское, развитая инфраструктура, транспортная доступность от Москвы, рассрочка, ипотека. Ф3-214.  
 от 48 000 Р/кв.м.

ЖК «Отрада» м. Пятиночное шоссе  
 Авто! Подземный паркинг в подарок! Квартиры с террасами. Ипотека

17:36 18.11.2015

<http://www.kvmeter.ru/objects/3431860/>

Инвест-Недвижимость | Продажа | Аренда | Кулик | Оставить заявку | 8 (495) 772-76-58 | МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Главная > Продажа > Земли промышленного назначения > Земли под склады > Московская область > Павлово-Посадский район

## Участок под складской комплекс 67 соток Носовихинское шоссе.

3 886 000 RUB  
58 000 RUB за сотку  
лит 25695

Местоположение: деревня Грибаново, Павлово-Посадский район, Московская область  
Шоссе: Носовихинское шоссе  
От МКАД: 45 км  
Площадь Участка: 67 сот

Цели использования:  
Земли под склады  
Земли под производство  
Земли под производственно-складские комплексы

Участок

Площадь	67 сот	Вид права	Собственность	Вид разрешенного использования
Характеристика	Ровный	Категория земли	Земли населенных пунктов	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов

Описание  
Продажа земельного участка на первой линии Носовихинского шоссе в Павлово-Посадском районе. Ровный природный ландшафт. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Участок идеально подходит для размещения производственных и логистических комплексов.

Заявка на просмотр | лит 25695

Ваше имя  
Телефон\*  
E-mail

Меня интересует "Участок под складской комплекс 67 соток Носовихинское шоссе", лит 25695

Введите цифры с картинки:  
[Картинка с цифрами]

Отправить

1,5 га УЧАСТОК под ПРИДОРΟЖНЫЙ СЕРВИС  
1 ЛИНИЯ СТАРОГО СИМФЕРОПОЛЬСКОГО ШОССЕ

Отправьте нам сообщение | jivoSite

RU | 18:07 | 18.11.2015

[http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye\\_zemli/uchastok\\_pod\\_skladskoy\\_kompleks\\_67\\_sotok\\_n\\_osoikhinskoe\\_shosse/](http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_skladskoy_kompleks_67_sotok_n_osoikhinskoe_shosse/)



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

4001-4376

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"17" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-904561

1	Кадастровый номер: 50:17:0030806:245	2	Лист № 1	3	Всего листов: 8
4	Номер кадастрового квартала: 50:17:0030806				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предельные номера: 50:17:0030806-64				
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.04.2014				
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Павлово-Посадский район, д.Ефимово, уч-к 15а				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: под промышленные предприятия				
11	Площадь: 13898 +/- 83 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 4160497,5				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 50:17:0030806:245, 50:17:0030806:246, 50:17:0030806:247			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подпадающих снятию с кадастрового учета: 50:17:0030806-64			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 09.04.2019.			

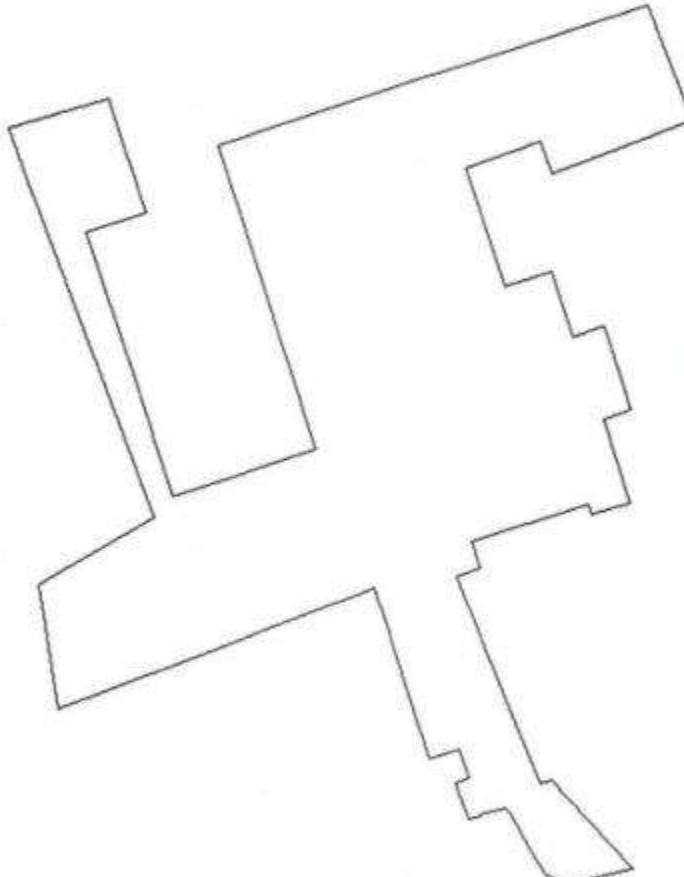
Начальник Павлово-Посадского отдела  
(полное наименование должности)



А.А.Саргас  
(полное наименование, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 "17" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-904561

**КП.2**

1	Кадастровый номер: 50:17:0030806:245	2	Лист № 2	3	Всего листов: 8
<p>План (чертеж, схема) земельного участка</p> 					
5	Масштаб 1:1500				



Начальник Павлово-Посадского отдела  
 (подпись и должность)

А.А. Старнак  
 (инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"17" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-904561

КП.3

1		2		3		3		Всего листов: 8	
Сведения о частях земельного участка и обременениях									
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		Листа, в пользу которых установлены обременения				
	2	3	4						
1	1	5122	Помещение в здании производственного назначения, ткацкий цех №5						
2	2	232	Здание производственного назначения, насосная станция		5				
3	3	46	здание производственного назначения, 2-этажное, трансформаторная подстанция						
4	4	264	Помещение в здании производственного цеха, склад хранения сырья						
5	5	480	Здание производственного назначения, мастерская стройцеха						



Начальник Павлово-Посадского отдела  
(подпись)

А.А. Старухин  
(подпись, фамилия)

4001-4373

**Филиал федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"17" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-904564

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:17:0030806:247	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:17:0030806				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предыдущие номера: 50:17:0030806:64				
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Павлово-Посадский район, д.Ефимово, уч-к 15а.				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: под промышленные предприятия				
11	Площадь: 4281+-46 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 1343163.75				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 50:17:0030806:245, 50:17:0030806:246, 50:17:0030806:247			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:17:0030806:64			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 09.04.2019.			

Начальник Павлово-Посадского отдела  
(наименование должности)

А. А. Старчак  
(инициалы, фамилия)



4001-4375

**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"17" июня 2014 г. № МО-14/ЗВ-904555

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:17:0030806:246	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:17:0030806				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предельные номера: 50:17:0030806:64				
7	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.04.2014				
8	Местоположение: Московская область, Павлово-Посадский район, д.Ефимово, уч-к 15а				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: под промышленные предприятия				
11	Площадь: 541 +/- 16 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 169738.75				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 50:17:0030806:245, 50:17:0030806:246, 50:17:0030806:247			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:17:0030806:64			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 09.04.2019.			

Начальник Павлово-Посадского отдела  
(наименование должности)

А. А. Старцак  
(инициалы, фамилия)





4001-5710

Федеральный государственный бюджетный учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
15.10.2012 № МО-12/ЗВ-752768

В.1

1	Кадастровый номер	50:17:0030806:66	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера:	50:17:0030806:3	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.07.2010			
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Павлово-Посадский, д. Ефимово, уч-к 15а						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	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	
8.2	Земли — всеь						
9	Разрешенное использование: Под промышленные предприятия						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 460 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 298121.40	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 648.09	14	Система координат: МСК-50, зона 2
Сведения о правах:							
15	Правообладатель Общество с ограниченной ответственностью "Деловой Центр"	Вид права Собственность	Особые отметки —		Документ —		
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
	18.1	Номера образованных участков: 50:17:0030806:64, 50:17:0030806:65, 50:17:0030806:66					
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:17:0030806:3						

Начальник Павлово-Посадского отдела  
(наименование должности)



А.А. Старчак  
(инициалы, фамилия)

1001-1621

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

17.04.2012 № МО-12/ЭВ-248673

В.1

1	Кадастровый номер: 50:17:0030806.57		2	Лист № 1	3	Всего листов: 4	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера: —		6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.11.2009				
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Павлово-Посадский, д. Ефимово, дом 15а						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	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	
8.2	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: Под размещение здания производственного назначения-механической мастерской						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 752 кв. м	12 Кадастровая стоимость (руб.): 487363,68	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 648,09	14 Система координат: МСК-50, зона 2			
Сведения о правах:							
15	Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Деловой Центр"	Вид права: Собственность	Особые отметки: —				Документ: —
16	Особые отметки: —						
17	—						
18.1 Номера образцовых участков: —							
18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —							
18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —							

Начальник Павлово-Посадского отдела  
(наименование должности)

А.А.Старая  
(подпись, фамилия)





## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 3

Дата 24.08.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 205:062-11665/1**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, антресоль1.3. Общая площадь помещения 5258,0 кв.м.**1.4. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Павлово-Посадский район	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Улитинское
Населенный пункт	тип	деревня
	наименование	Ефимово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	15а	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А, А1	
Номер помещения (квартиры)	1	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---*(квартира, комната)*

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.10. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 205:062-11665/1 по состоянию на 31.07.2012 г.

Изменения площадей связаны с возведением антресолей, с уточнением контрольных размеров при инвентаризации. В связи с упорядочиванием нумерации в здании помещениями №№5,6,8,19-25,44-49,51,52,60-67,71-86,88-137 присвоен номер 1.

Изменение назначения помещения в здании производственного назначения - ткацкий цех №5 на производство изделий из ПВХ внесено на основании Разрешения №RU 50534304-11 от 18.05.2012 г.

Выдано свидетельство о государственной регистрации права от 21.06.2005 г., запись регистрации №50-50-17013/2005-93.

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ",  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Павлово-Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ"



\*М.П.\*

*(подпись)*

Прошин А.В.

*(инициалы, фамилия)*



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

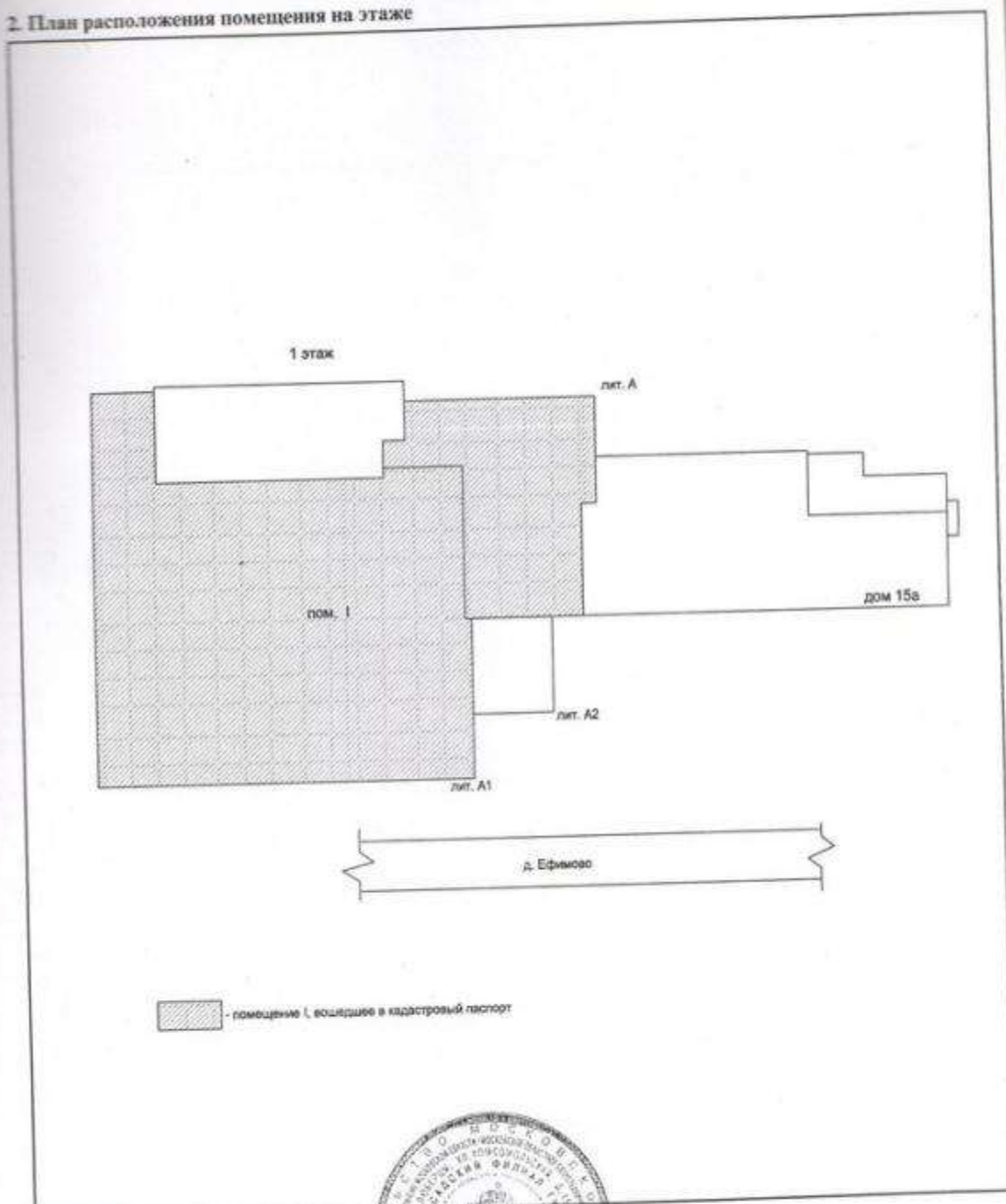
Лист № 2, всего листов 3

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

205:062-11665/1

## 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:1000

Директор Павлово-Посадского филиала ГУП МО "МОБИЛ"


  
(подпись)

Прошин А.В.

(инициалы, фамилия)

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"  
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

*нежилое*  
назначение помещения

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Павлово-Посадский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Улитинское
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Ефимово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	15а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1	
Номер помещения (бокса)	I	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	205:062-11665 / I
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

31 июля 2012 г.

дата обследования объекта в натуре



### Экспликация к поэтажному плану

производство изделий из ПВХ № 1

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

Московская область, Павлово-Посадский район, с/пос. Улитинское, д. Ефимово, Дом 15а

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Словесно переформулировано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	1	5	основная	$11,47*18,77-0,40*0,40*2-3,14*0,10*0,10$	214,9	214,9		3,40	
A			6	основная	$11,38*22,15-11,67*5,54-5,58*3,39+0,30*1,90-0,13*0,64*2-0,40*0,40-0,40*0,35*2$	168,5	168,5			
A			8	вспомогательная	$3,95*4,79-0,50*0,34-0,68*0,53+4,10*6,63-0,20*0,28+2,61*0,40$	46,6		46,6		
A			19	основная	$3,98*6,65+2,82*0,25-0,21*0,23-0,86*0,25+0,08*0,98$	27,0	27,0			
A			20	вспомогательная	$2,10*2,35-1,26*1,19$	3,4		3,4		
A			21	основная	$23,53*4,76+1,37*15,10+2,25*4,70+1,25*5,83-0,54*0,54*2-3,30*0,34-0,18*0,52-0,37*0,36$	146,1	146,1		4,70	
A			22	основная	$6,98*11,52+4,21*5,75-0,10*3,15-0,40*0,40$	55,7	55,7			
A			23	основная	$5,60*4,12-0,64*0,22$	22,9	22,9			
A			24	вспомогательная	$3,89*3,43-0,40*0,13$	13,3		13,3		
A			25	основная	$8,07*12,43+2,14*0,26-0,13*0,64*2-2,81*4,53+1,74*0,24-3,14*0,09*0,09*3$	88,3	88,3			
A1			44	основная	$53,95*56,96+2,50*15,28-0,40*0,40*37-3,76*20,56-1,44*4,25-27,18*1,03-3,84*18,05$	2924,5	2924,5		7,60	
A1			45	основная	$4,25*2,30$	9,8	9,8			
A1			46	вспомогательная	$(9,06+8,93)/2*13,29-5,80*6,22-0,31*0,45-0,40*0,12-0,53*0,61-0,11*0,12*7$	100,9		100,9	3,36	
A1			47	санузел	$3,35*2,59-2,52*1,31$	5,4		5,4		
A1			48	санузел	$1,88*2,36-0,12*0,12$	4,4		4,4		
A1			49	вспомогательная	$2,16*3,25-0,14*0,14$	7,0		7,0		
A1			51	вспомогательная	$1,50*3,19-0,44*0,30$	4,7		4,7		
A1			52	основная	$11,91*16,74-0,55*0,20*2-0,40*0,40*3-0,40*0,20$	198,6	198,6		4,66	
A1			60	вспомогательная	$5,40*5,80$	31,3		31,3		
A1			61	вспомогательная	$2,36*5,80-0,18*0,18$	13,7		13,7		
A1			62	вспомогательная	$3,82*5,80$	22,2		22,2		
A1			63	основная	$3,37*4,91$	16,5	16,5			
A1			64	основная	$5,89*3,37-0,20*0,20$	19,8	19,8			
A1			65	основная	$3,37*2,37-0,20*0,20$	8,0	8,0			
A1			66	основная	$3,41*2,43$	8,3	8,3			
A1			67	вспомогательная	$4,73*3,97-2,72*1,31-(1,31+1,14)/2*0,25-0,14*0,45-0,54*0,25$	14,7		14,7		
A1			71	вспомогательная	$2,50*1,18+0,52*0,38+(1,18+1,07)/2*0,08$	3,2		3,2		
A1			72	вспомогательная	$11,77*1,75+1,92*10,19$	40,2		40,2	7,60	
A1			73	основная	$9,47*10,00-0,40*0,40-0,40*0,20*2$	94,4	94,4			
A1			74	вспомогательная	$6,17*1,70+(1,70+1,42)/2*0,93$	11,9		11,9		
A1			75	основная	$11,88*12,82-6,17*1,89-(1,89+1,60)/2*0,98-0,40*0,40*2-0,40*0,20*2$	138,5	138,5			



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А1	1	1	76	туалет	1,20*1,02					
А1			77	туалет	1,20*0,96		1,2		1,2	
А1			78	вспомогательная	0,94*1,20		1,2		1,2	
А1			79	туалет	1,15*1,01		1,1		1,1	
А1			80	туалет	1,15*0,96		1,2		1,2	
А1			81	туалет	1,16*0,87		1,1		1,1	
А1			82	туалет	1,24*1,09		1,0		1,0	
А1			83	туалет	1,20*1,11		1,4		1,4	
А1			84	туалет	1,18*1,11+0,19*0,19		1,3		1,3	
А1			85	туалет	1,11*1,18		1,3		1,3	
А1			86	вспомогательная	11,56*2,67+17,97*2,33+0,3 0*2,70+9,15*2,22- 0,40*0,40*2		93,5		93,5	
А			88	туалет	1,18*1,20		1,4		1,4	
А			89	санузел	1,40*2,20-0,23*1,05		2,8		2,8	
А			90	вспомогательная	2,82*4,07-0,44*0,44		11,3		11,3	
А			91	основная	3,98*5,60		33,5		33,5	
А			92	основная	4,84*4,05		19,6		19,6	
А			93	вспомогательная	1,70*4,81-1,70*0,41		7,5		7,5	
А			94	вспомогательная	4,55*3,43		15,6		15,6	
А			95	коридор	2,58*4,36-1,22*2,93+ (0,17+0,38)/2*0,99- 3,14*0,09*0,09		7,9		7,9	
А			96	вспомогательная	2,02*2,50		5,1		5,1	
А			97	туалет	1,25*1,27		1,6		1,6	
А			98	туалет	1,22*1,27		1,6		1,6	
А			99	душевая	3,47*2,48-0,10*1,26*2		8,4		8,4	
А			100	вспомогательная	3,00*5,17		15,5		15,5	
А			101	вспомогательная	7,91*5,48		43,4		43,4	
А			102	вспомогательная	3,04*5,45-0,78*0,21		16,4		16,4	
А1			129	вспомогательная	17,74*3,58-0,29*0,40*3		63,2		63,2	
А1			130	вспомогательная	6,00*1,97-0,71*0,78- 0,40*0,50		11,1		11,1	
А1			131	вспомогательная	4,08*6,00-0,44*0,44- 0,10*0,10		24,3		24,3	
А			132	вспомогательная	5,23*1,97		10,3		10,3	
А			133	вспомогательная	5,24*5,69		29,8		29,8	
А			134	душевая	1,15*3,74		4,3		4,3	
А1	интросол а	1	103	вспомогательная	1,46*8,80		12,8		12,8	
А1			104	основная	3,88*4,68-0,22*0,47- 0,22*1,05		17,8		17,8	
А1			105	основная	5,00*3,39-0,40*0,40- 1,15*1,13		15,5		15,5	
А1			106	основная	5,54*3,39		18,8		18,8	
А1			107	основная	6,10*3,37-0,59*0,43- 0,40*0,40		20,1		20,1	
А1			108	вспомогательная	3,04*4,90-0,43*0,77		14,6		14,6	
А1			109	вспомогательная	2,32*4,76		11,0		11,0	
А1			110	коридор	(4,88+4,76)/2*0,05- 0,40*0,40		29,0		29,0	
А1			111	вспомогательная	13,02*5,28		68,7		68,7	
А1			112	вспомогательная	13,05*1,79-0,44*0,42- 0,44*0,60-0,19*0,61		75,0		75,0	
А1			113	душевая	1,21*1,20		1,5		1,5	
А1			114	вспомогательная	1,17*1,18		1,4		1,4	
А1			115	душевая	1,20*1,21		1,5		1,5	
А1			116	туалет	1,18*1,17		1,4		1,4	
А1			117	душевая	1,20*1,21		1,5		1,5	
А1			118	душевая	1,20*1,18		1,4		1,4	
А1			119	душевая	1,21*1,21		1,5		1,5	
А1			120	душевая	1,19*1,21		1,4		1,4	
А1			121	вспомогательная	6,00*5,79-5,12*2,35- 0,72*0,17-0,54*0,11- (0,25+0,75)/2*0,70		21,2		21,2	
А1			122	вспомогательная	5,28*6,07-4,00*4,60		13,6		13,6	
А1			123	санузел	1,10*1,22		1,3		1,3	
А1			124	душевая	1,11*1,21		1,3		1,3	
А1			125	душевая	1,22*1,09		1,3		1,3	
А1			126	душевая	1,09*1,21		1,3		1,3	
А1			127	душевая	1,21*1,10		1,3		1,3	
А1			128	санузел	1,07*1,21		1,3		1,3	
А1			135	вспомогательная	4,76*1,30		6,2		6,2	
А1			136	коридор	1,15*1,13		1,3		1,3	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A1	интерес	1	137	вспомогательная	3,30% (0,07+0,33%+0,33%)		8,1		8,1	
Итого по пом. производство изделий из ПВХ №1						5258,0	4267,1	990,9		

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ИТОГО										

Исполнил Боловских С.В.  
Фамилия И. О.Директор Павлово-Посадского филиала  
ГУП МО "МОБИ"

Проверил

Тимурбаева Н.В.

Фамилия И. О.

Прошкин А.В.

Фамилия И. О.



### III. Техническое описание помещения

Год постройки здания

Этажность здания /

Физический износ здания 40%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	фундамент	буто-бетонный ленточный, сборные блоки
2	наружные стены	стены - кирпичные, плиты, блоки, перегородки - кирпичные, блоки
3	перекрытие	железобетонное
4	крыша	совместная с перекрытием
5	полы	бетонные, плитка
6	проемы	окна - створные переплеты, двери - металлические, пластиковые, деревянные
7	отделка	простой работы
8	наличие	отопления, водопровода, канализации, электричества, телефона

### IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 37006097 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

#### Комментарии (особые отметки)

Изменения площадей связаны с возведением антреселей, с уточнением контрольных размеров при инвентаризации.  
 В связи с упорядочиванием нумерации в здании помещениям №№5, 6, 8, 19-25, 44-49, 51, 52, 60-67, 71-86, 88-137 присвоен номер 1.  
 Изменение назначения помещения в здании производственного назначения - ткацкий цех №5 на производство изделий из ПВХ внесено на основании Разрешения №RU 50534304-11 от 18.05.2012 г.

Паспорт составлен	<u>24 августа 2012 г.</u>
Исполнил	<u></u> <u>Быковская С.В.</u> Фамилия, имя, отчество
Проверил	<u></u> <u>Тимербаева Н.В.</u> Фамилия, имя, отчество
Директор Павлово-Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ"	<u></u> <u>Прошин А.В.</u> Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи " <u>27</u> "	<u>августа</u> <u>2012</u> г.

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

## Здание

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 11.03.2009 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 205:062-11665

### 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование склад хранения готовой продукции

#### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Павлово-Посадский район	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Улитинское
Населенный пункт	тип	деревня
	наименование	Ефимово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	-
Номер дома	15а	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	2А	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 450,7 кв.м  
(м<sup>2</sup>) (значения) (единица измерения)

1.4. Назначение: нежилое здание1.5. Этажность:  
количество этажей 1, количество подземных этажей \_\_\_\_\_1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20091.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:17:003 08 06:0003

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 205:062-11665 по состоянию на 01.02.2009 г.  
 Разрешение на строительство здания лит "2А" (склад хранения готовой продукции) не предъявлено.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Павлово-Посадский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Павлово-Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ"



М. П.

А.В. Прошин

*(подпись) (инициалы, фамилия)*

5539232

Государственное унитарное предприятие Московской области  
 "Московское областное бюро технической инвентаризации"  
 Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область  
 Район Павлово-Посадский район  
 Округ сельское поселение Улитинское  
 Город (др. поселение) д. Ефимово

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

склад хранения готовой продукции

№ 15а по улице (пер.) \_\_\_\_\_ Лит. 2А

Инвентарный номер	<u>205:062-11665</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 01 февраля 2009 г.  
дата обследования объекта в натуре



5539231

### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Литера 2А ( Склад хранения готовой продукции ) Год постройки 2009 Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_  
 Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
 -подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин  
 (неужное зачеркнуть)

Строительный объем - 23 722 куб.м

Итого общая площадь 2 450,7 м<sup>2</sup>; из нее: \_\_\_\_\_  
 лит. 2А общая площадь 2 450,7 м<sup>2</sup>;

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 2 450,7 м<sup>2</sup>,

в том числе основная площадь нежилых помещений 2 450,7 м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

#### Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>склад хранения готовой продукции</i>	<i>2370,4</i>	<i>2370,4</i>	
<i>склад хранения готовой продукции</i>	<i>80,3</i>	<i>80,3</i>	
<b>Всего:</b>	<b>2450,7</b>	<b>2450,7</b>	



### II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера <u>2А</u>	Физический износ здания - <u>0</u> % Число этажей <u>1</u>
1	Фундамент	бетонный
2	Стены	панели типа сэндвич
3	Перекрытия	
4	Кровли	металлическая
5	Полы	бетонные
6	Проемы (окна, двери)	простой работы
7	Отделочные работы	простой работы
8	Внутренние сан. технические устройства	вентиляция электрообеспечение

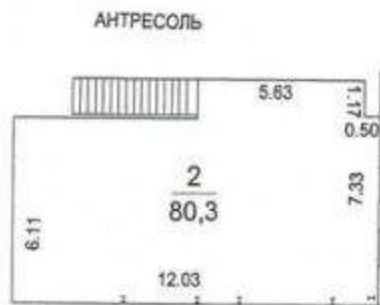
Литера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4



**Поэтажный план здания  
склад хранения готовой продукции лит. 2А  
расположенного по адресу**

*Московская область, Павлово-Посадский район, сельское поселение Улитинское, д. Ефимова, д. 15а*

Масштаб 1:200



НА ВОЗВЕДЕННЫЕ СТРОЕНИЯ И  
ВРИСТРОЙКИ ЛИТ. 2А  
РАЗРЕШЕНИЕ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНО

Павлово-Посадский филиал  
**ГУП МО "МОБТИ"**

Изготовлено 11.03.2009  
По состоянию на 01.02.2009  
Изготовил \* Жукова Н. В. \*  
Проверил Максенкова М. В.

**Экспликация**  
к поэтажному плану склад хранения готовой продукции,

расположенного в городе (другом поселении) д. Ефимово  
по улице (пер.) \_\_\_\_\_

дом № 15а

Ли- те- ра	Эт- аж	№ поме- ше- ния	№ по пла- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы- со- та	Само- волью
							основная	вспомо- гательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2.4	1	1	1	основная	$65,90 \times 35,97$	2370,4	2370,4		9,85	
				Итого склад хранения готовой продукции I:		2370,4	2370,4			
2.4	1	антре	1	основная	$12,03 \times 7,33 - 0,50 \times 1,17 - 6,00 \times 1,22$	80,3	80,3			
				Итого склад хранения готовой продукции антресоль:		80,3	80,3			
				<b>Итого:</b>		<b>2450,7</b>	<b>2450,7</b>			

### III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
электричество	2450,7
вентиляция	2450,7

### IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4

### V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2009 г.

6 298 711 руб.

### Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Ситуационный план	
2	Полтажный план	1:200-2
3	Вкладыши для оценки основных строений	1
4	Вкладыши для оценки служебных строений	
5	Вкладыши для оценки дворовых сооружений	
6	Экспликация к поэтажному плану	1

Разрешение на строительство лит "2А" не предъявлено.


Паспорт изготовлен 11 марта 2009 г.

Исполнил Костикова А. В.

Проверил Максенкова М. В.

Директор филиала \_\_\_\_\_

*Престин А. В.*



1001-2/114

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 1

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22 января 2013 г.Кадастровый номер 50:17:0030806:93Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 205:062-11665

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Мастерская стройцеха

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Павлово-Посадский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	д
	Наименование	Ефимово
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	15а	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	И	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 398.7 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей 01.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —1.9. Примечание: —

1.10. Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области

(наименование органа или организации)

Начальник Павлово-Посадского отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. А. Старчак

(инициалы, фамилия)





# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*мастерская стройцеха*

наименование объекта недвижимого имущества

## Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Павлово-Посадский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Улитинское
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Ефимово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	15а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	И	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	205:062-11665

Технический паспорт составлен по состоянию на 19 ноября 2012 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Директор Павлово-Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ" Прошкин А.В.	

М. П.

М. П.





### 3. Общие сведения о здании

Наименование мастерская стройцеха

Год завершения строительства ---

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен железобетонные панели

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1706 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 398,7 кв.м

Площадь застройки 434,3 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположено здание ---

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) --- руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 19 ноября 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
И	мастерская стройцеха	-		

стр. 4

## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
И	1	1	1	основная	223,1		
И			2	основная	101,4		
И			3	основная	74,2		
<i>Всего:</i>					<b>398,7</b>		

Приложение №2  
к Информационному письму МОРП и МОБТИ  
от " 5 " мая 2000г.

**Российская Федерация**  
**Московская область**

Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"  
наименование организации осуществляющей техническую инвентаризацию

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
**здания или сооружения нежилого**  
**(гражданского и производственного) назначения**  
**(кроме линейных объектов)**

Склад панельный

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район Павлово-Посадский  
город (др. поселение) д.Ефимово  
улица \_\_\_\_\_  
№ здания (участка) 15а

Инвентарный номер	205:062-11665					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического описания " 23 " июня 2006 г.

"СОГЛАСОВАНО"  
собственник (владелец)  
объекта недвижимости

(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

М.П.

Руководитель организации,  
осуществляющей  
техническую инвентаризацию

(Ф.И.О.) Рогожин В.С.

Подпись \_\_\_\_\_



2406478

## Экспликация к плану здания или сооружения

№ на плане (литера)	Наименование Здания и сооружения	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (кв. м.)	Площадь застройки по наружному обмеру (кв. м.)	Объем (куб. м.)	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Инвентаризационная стоимость или Балансовая стоимость (руб.) на 2006г.
			надземная	подземная								
В	Склад панельный	производствен ное	1		165.4	186	670	кирпичные, панельные	бетонный ленточный			54358,05

**ПРИМЕЧАНИЯ:**

\* Инвентаризационная стоимость определяется БТИ, если имущество принадлежит физическому лицу;

\*\* Инвентарный номер бух. учета и балансовая стоимость проставляются по данным юридического лица.



Экспликация к поэтажному плану

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Название помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь	Основная	Вспомогательная	Итого	Высота помещения по внутреннему обмеру
В	1		1	склад	$12.16 \times 5.65 - 0.50 \times 0.50 \times 5-0.25 \times 0.50$	67.3	67.3		67.3	
			2	склад	$12.05 \times 5.62 - 0.50 \times 0.50 \times 5-0.25 \times 0.50$	66.3	66.3		66.3	3.10
			3	склад	$6.00 \times 5.30$	31.8	31.8		31.8	
				Итого:		165.4	165.4		165.4	
				Всего:		165.4	165.4		165.4	

57-3001-42

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 3

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 13 марта 2013 г.Кадастровый номер 50:17:0030806:81Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 205:062-11665

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование трансформаторная подстанция

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Павлово-Посадский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	д
	Наименование	Ефимово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	15а	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	З	
Иное описание местоположения	Московская область, Павлово-Посадский район, д. Ефимово, д. 15а	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 69.2 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей —1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —1.9. Примечание: —

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области

(наименование органа или организации)

Начальник Павлово-Посадского отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. А. Старчак

(инициалы, фамилия)



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*трансформаторная подстанция*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	<i>Павлово-Посадский район</i>	
Муниципальное образование	Тип	<i>сельское поселение</i>
	Наименование	<i>Улитинское</i>
Населенный пункт	Тип	<i>деревня</i>
	Наименование	<i>Ефимово</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	<i>15а</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>З</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>205.062-11665</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на

*19 ноября 2012 г.*

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		<b>Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта</b>	
		<i>Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"</i>	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		<i>Директор Павлово-Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ" Прошин А.В.</i>	

М. П.



### 3. Общие сведения о здании

Наименование трансформаторная подстанция

Год завершения строительства \_\_\_\_\_ ---

Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_ ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_

Строительный объем 356 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 69,2 кв.м

Площадь застройки 46,0 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) \_\_\_\_\_ --- руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

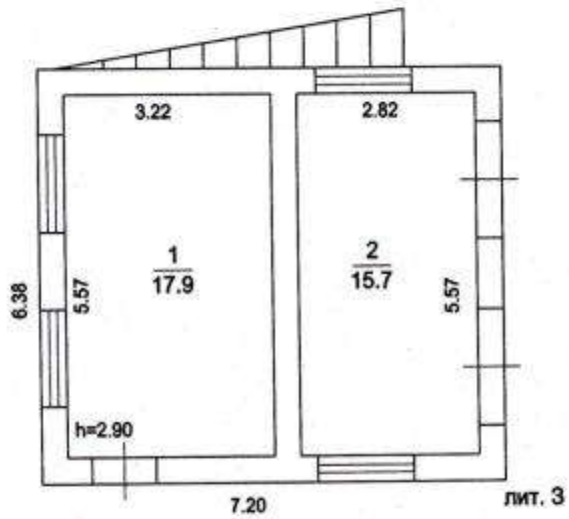


## 7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 2

1 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Богомыкина Е.В.	<i>[Signature]</i>	Тимербаева Н.В.	<i>[Signature]</i>

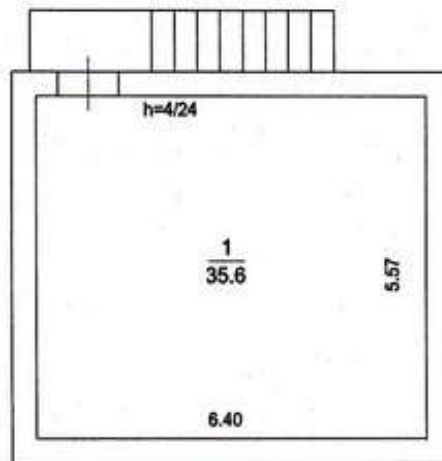


## 7. План этажа здания

М 1:100

Лист 2 Всего листов 2

2 этаж



лит. 3

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Рогожкина Е.В.		Тимербаева Н.В.	

## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
3	1	1	1	основная	17,9	2,90	
3	1	1	2	основная	15,7		
3	2	1	1	основная	35,6	4,24	
<i>Всего:</i>					<b>69,2</b>		

1001-2/13

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 1

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22 января 2013 г.Кадастровый номер 50:17:0030806:141Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 205:062-11665

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование насосная станция

1.2

**Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Павлово-Посадский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	д
	Наименование	Ефимово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	15а	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Д	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 185.1 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —1.9. Примечание: —

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области

(наименование органа или организации)

Начальник Павлово-Посадского отдела

(полное наименование должности)



А. А. Старчак

(инициалы, фамилия)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*насосная станция*


наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Павлово-Посадский район	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Улитинское
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Ефимово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	15а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	205:062-11665

Технический паспорт составлен по состоянию на 19 ноября 2012 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Директор Павлово-Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ" Прошин А.В.	

М. П.



### 3. Общие сведения о здании

Наименование насосная станция  
 Год завершения строительства \_\_\_\_\_ ---  
 Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_ ---  
 Материал стен кирпичные  
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей \_\_\_\_\_  
 Строительный объем 1176 куб.м  
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 195,7 кв.м  
 Площадь застройки 230,6 кв.м  
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
 расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.  
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
 (для физических лиц) \_\_\_\_\_ --- руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

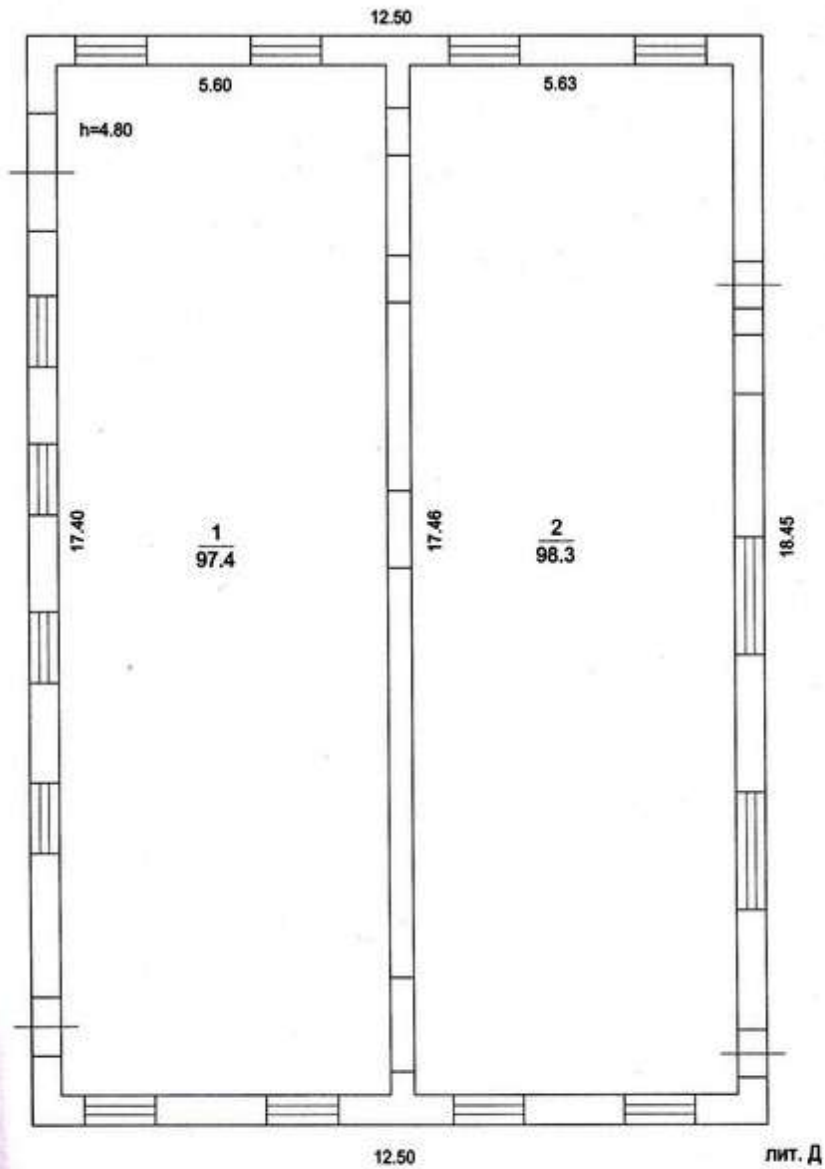
*Изменения площадей связаны со сносом внутренних перегородок.*



## 7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Рязанская Е.В.		Тимербаева Н.В.	

## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Д	1	1	1	основная	97,4	4,80	
Д			2	основная	98,3		
<i>Всего:</i>					<i>195,7</i>		

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1, всего листов 2

Дата 23.08.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 205:062-11665/II

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 11.3. Общая площадь помещения 255,6 кв.м.**1.4. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Павлово-Посадский район	
Муниципальное образование	тип	сельское поселение
	наименование	Улитинское
Населенный пункт	тип	деревня
	наименование	Ефимово
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	15а	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А2	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	---	

1.5. Назначение помещения нежилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме ---  
(квартира, комната)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8. Номер помещения на поэтажном плане II

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.10. **Примечание:** Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 205:062-11665/II по состоянию на 31.07.2012 г.  
 В связи с упорядочиванием нумерации в здании помещением №68,69 присвоен номер II  
 Изменение назначения помещения в здании производственного назначения - склад хранения сырья на производство изделий из ПВХ внесено на основании Разрешения №RU 50534304-16 от 09.07.2012 г.  
 Выдано свидетельство о государственной регистрации права от 21.06.2005 г., запись регистрации №50-50-17/013/2005-94

1.11. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ",  
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Павлово-Посадского филиала ГУП МО  
 "МОБТИ"



Прошин А.В.

М. П.

(инициалы, фамилия)



Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Павлово-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"  
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

*нежилое*

назначение помещения

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район	<i>Павлово-Посадский район</i>	
Муниципальное образование	Тип	<i>сельское поселение</i>
	Наименование	<i>Улитинское</i>
Населенный пункт	Тип	<i>деревня</i>
	Наименование	<i>Ефимово</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	<i>15а</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А2</i>	
Номер помещения (бокса)	<i>II</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>205:062-11665 / II</i>
Кадастровый номер	

Технический паспорт составлен по состоянию на

*31 июля 2012 г.*

дата обследования объекта в натуре



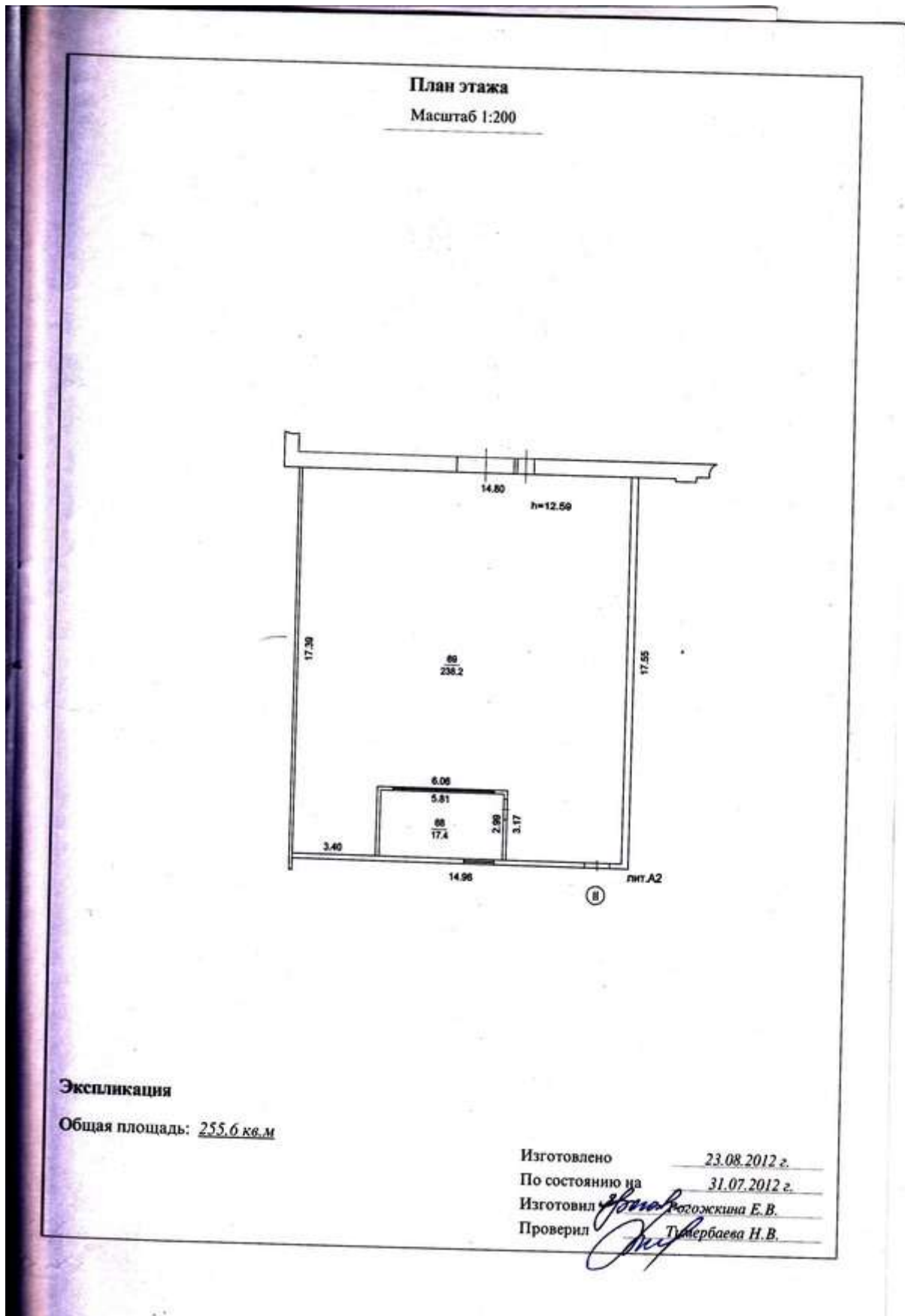
## I. Сведения о правообладателях

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
1	Общество с ограниченной ответственностью "Деловой Центр"	Договор купли-продажи земельного участка с расположенными на нем нежилыми строениями №23/05 от 23.05.2005 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 21.06.2005 г., запись регистрации №50-50-17/013/2005-94	1

## II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А2	I	II	68	основная	17,4		
А2			69	основная	238,2	12,59	
Итого по пом. производство изделий из ПВХ № II					255,6		





### III. Техническое описание помещения

Год постройки здания

Этажность здания 1

Физический износ здания 0%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	металлические
2	Перегородки	металлические
3	Перекрытия	металлоконструкция
4	Полы	бетонные
5	Просы	простой работы
6	Отделочные работы	простой работы
7	Наличие	электричество

### IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 82454 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

#### Комментарии (особые отметки)

В связи с упорядочиванием нумерации в здании помещениям №68,69 присвоен номер II  
Изменение назначения помещения в здании производственного назначения- склад хранения сырья на производство изделий из ПВХ внесено на основании Разрешения №RU 50534304-16 от 09.07.2012 г.

Паспорт составлен	<u>23 августа 2012 г.</u>
Исполнил	<u></u> <u>Рогожкина Е. В.</u> подпись Фамилия, имя, отчество
Проверил	<u></u> <u>Тимербаева Н. В.</u> подпись Фамилия, имя, отчество
Директор Павлово-Посадского филиала ГУП МО "МОБТИ"	<u></u> <u>Прошин А. В.</u> подпись Фамилия, имя, отчество
Дата выдачи " 27 "	<u>августа</u> <u>2012</u> г.

Приложение №1  
к Приказу ГУП МО "МОБТИ"  
от 16 марта 2004г. № 34  
Форма № 1 - ИК

Инвентарный номер	205.062-11665
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Павлово-Посадский филиал  
(наименование филиала)

### Инвентаризационная карточка

на домовладение (жилой дом, жилое строение - садовый дом, дачу),  
кондоминиум, нежилое здание

**Механическая мастерская лит Б**

Адрес:

Район (учетный округ)	Павлово-Посадский
Сельское поселение	Улитинское
Город (др. поселение)	д. Ефимово
Улица	
№ дома (садового участка)	15а
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Составлена по состоянию на:

23 06 2006 г.  
(указ. дата обследов. объекта учета)

<< >> \_\_\_\_\_ г.

<< >> \_\_\_\_\_ г.

<< >> \_\_\_\_\_ г.

**Напоминание**

Литеры и номера строений и сооружений, указанные ранее в документации, выданной МОРП изменению не подлежат.

Форма инвентаризационной карточки утверждена приказом  
Московского областного бюро технической инвентаризации  
от 19 мая 1999г. № 2-П  
с изменениями, внесенными приказом от 17-сентября-1999г.  
№ 5-П от 29 октября 2003г №141 и от 16 марта 2004г № 34.



3178084

#### 4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (кв. м)

Площадь участка		Незастроенная площадь													
по документам	по фактич. использованию	в том числе	в том числе		твердые покрытия		площади (обор.)		под зелеными насаждениями		иные				
			застроенная	незастроенная	проезда	тропузара	прочие	детские	спортивные	огород		грунт	придомовый сквер	газон с деревьями	газоны, цветочн. клумбы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		255													

#### 9. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (кв. м)

	1	2	Отопление					9	10	11	Ванны и души				16	17	18	Горячее водосн.		22	23	24	25	26	27	28								
			центральное			от АГВ и др.	от АГВ и др.				от АГВ и др.	от АГВ и др.	от АГВ и др.	от АГВ и др.				от АГВ и др.	от АГВ и др.								от АГВ и др.	от АГВ и др.	от АГВ и др.	от АГВ и др.	от АГВ и др.	от АГВ и др.	от АГВ и др.	от АГВ и др.
			от ТЭЦ	от пром. предприятий	от кварт. котельн.																													
196.1																																		
196.1																																		
196.1																																		
196.1																																		



5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ  
ЛИТЕРА Б

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Год постройки 1956 переоборудовано в \_\_\_\_\_ году  
 надстроено \_\_\_\_\_  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин \_\_\_\_\_  
 (ненужное зачеркнуть)  
 Строительный объем 992 куб.м, в т. ч. встроенных нежилых помещений \_\_\_\_\_ куб.м  
 Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв.м  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ кв.м  
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. кл) 196.1 кв.м  
 из нее: а) Жилые помещения: общая площадь квартир \_\_\_\_\_ кв.м  
 площадь квартир \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м  
 б) Нежилые помещения \_\_\_\_\_ кв.м  
 Ср. жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ кв.м Ср. внутренняя высота жилых помещений \_\_\_\_\_ м  
 Назначение нежилого строения механическая мастерская  
 Использование механическая мастерская Кол-во мест, мощность и др. \_\_\_\_\_

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

1-комнатные				2-комнатные				3-комнатные				4-комнатные				5 и более комн.				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь		
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ  
АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено:											
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		в мансардных этажах				в цокольных этажах							
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24



## 8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

общая площадь \_\_\_\_\_ 196.1 \_\_\_\_\_ кв. м

№ п.п.	Классификация помещений	Общая в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговая						
2	Производственная	175.2	20.9				
3	Складское						
4	Бытового обслуживания						
5	Гаражи						
6	Учрежденческая						
7	Общественного питания						
8	Школьная						
9	Учебно-научная						
10	Лечебно-санитарная						
11	Культ-просветит.						
12	Театров и зрел. предпр.						
13	Творческие мастерские						
14	Прочая						
	ИТОГО:	175.2	20.9				

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, в кв.м

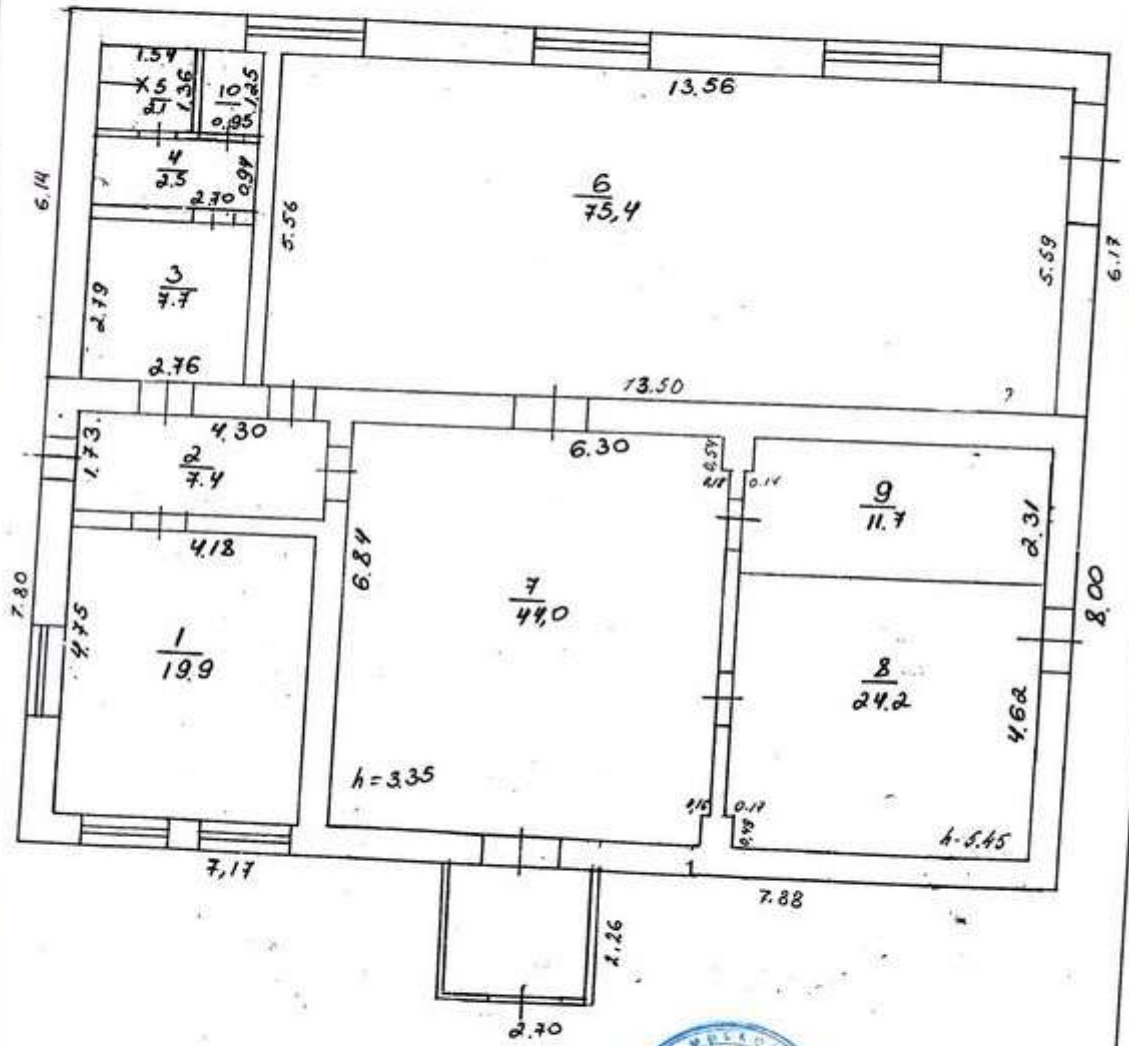
№ п.п.	Использование помещений	Общая в т.ч.		Текущие изменения			
		основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружины и др						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиот.						
3	Прочая						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе на газе						
	на твердом топливе						
	ИТОГО:						



## Экспликация к поэтажному плану

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Название помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Основная	Вспомогательная	Итого	Высота помещения по внутреннему обмеру
Б	1	1		кабинет	4.18*4.75	19.9		19.9	
		2		коридор	1.73*4.30		7.4	7.4	
		3		раздевалка	2.79*2.76		7.7	7.7	
		4		коридор	0.94*2.70		2.5	2.5	
		5		душевая	1.36*1.54		2.1	2.1	
		6		основная	$(13.56+13.50)/2*(5.56+5.59)$	75.4		75.4	3.30
		7		основная	6.30*6.84+5.76*0.15	44.0		44.0	3.35
		8		насосная	4.62*5.09+0.17*4.13	24.2		24.2	5.45
		9		основная	2.31*4.95+0.14*1.77	11.7		11.7	
		10		туалет	1.25*0.95		1.2	1.2	
				Итого:		175.2	20.9	196.1	
				Всего:		175.2	20.9	196.1	

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА СТРОЕНИЕ ЛИТ. «Б» НАХОДЯЩЕЕСЯ  
 В ГОР. Тавлово. Посадский р. ок  
 по улице Ершиново дом № 15 а



**ЭКСПЛИКАЦИЯ  
 НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ  
 И ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**  
 ОСНОВНАЯ 175,2 м²  
 ВСПОМОГАТЕЛЬНАЯ 29,9 м²



КОПИЯ ИЗГОТОВЛЕНА 27.11 2006 г.  
 ПО СОСТОЯНИЮ НА 23.06 2006 г.  
 КОПИРОВАЛ \_\_\_\_\_  
 ПРОВЕРИЛ \_\_\_\_\_

Масштаб 1:100