

# ООО «БИЛДИНГ- КОНСАЛТИНГ»

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

**Объект:**  
Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «КОРК-С»

**Дата оценки:**  
19 июня 2019г.

**Дата составления отчета:**  
19 июня 2019г.

**Заказчик:**  
ООО «КОРК-С».

№ 070/2/19

Россия, Альметьевск 2019 г.

Согласно задания на оценку и договора № 070/19 от 14.06.2019г., а также прилагаемой к нему документации, специалист ООО «БИЛДИНГ-КОНСАЛТИНГ» определил рыночную стоимость недвижимого имущества (согласно задания на оценку), по адресу: Республика Татарстан, г.Альметьевск, ул.Полевая, д.20 по состоянию на 19 июня 2019 года.

Настоящая оценка производилась в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в частности требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ,

-Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва);

- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва);

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва).

-Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611).

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 19 июня 2019 года, с учетом округления, составляет:

**40 218 000 рублей**

**Или прописью:**

**Сорок миллионов двести восемнадцать тысяч рублей**

**СВОДНЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
<b>Здания</b>				
1	Здание (закройный цех), к.н.50:17:0000000:66895 адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	91,2	5 679,82	518 000,00
2	Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	156,2	7 816,90	1 221 000,00
3	Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	32,1	5 669,78	182 000,00
4	Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	257,9	13 094,22	3 377 000,00
5	Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	174,4	13 096,33	2 284 000,00
6	Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	594,1	11 555,29	6 865 000,00
7	Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО,	1 271,8	10 496,15	13 349 000,00

	г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2			
8	Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	592,1	11 555,48	6 842 000,00
<b>Итого по зданиям:</b>				<b>34 638 000,00</b>
<b>Земельные участки</b>				
1	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:17, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1 140,0	912,28	1 040 000,00
2	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:31, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	5 689,0	798,03	4 540 000,00
<b>Итого по земельным участкам:</b>				<b>5 580 000</b>
<b>Итого:</b>				<b>40 218 000</b>

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщика. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить стоимость указанного объекта недвижимости.

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

Эксперт -оценщик

Р.З.Халимов

Директор  
ООО «Билдинг-Консалтинг»

С.М.Ярчевский

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки				
Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «КОРК-С» В состав объекта входит:				
	№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Этажность	Назначение
	<b>Здания</b>				
	1	Здание (закройный цех), к.н. 50:17:0000000:66895, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д. 28	91,2	1	нежилое
	2	Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского д.28	156,2	2	нежилое
	3	Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	32,1	1	нежилое
	4	Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	257,9	1	нежилое
	5	Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	174,4	1	нежилое
	6	Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	594,1	2	нежилое
7	Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1 271,8	2	нежилое	

8	Здание (материальный склад), к.н. 50:17:000000:13816, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	592,1	1	нежилое
<b>Земельные участки</b>				
1	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:17, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1 140,0		коммерческое назначение
2	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:31, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	5 689,0		коммерческое назначение

**1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная по затратному подходу, рублей	Рыночная стоимость, определенная по сравнительному подходу, рублей	Рыночная стоимость, определенная по доходному подходу, рублей
Здание (закройный цех), к.н.50:17:0000000:66895 адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	Не применялся	518 000	Не применялся
Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	Не применялся	1 221 000	Не применялся
Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	Не применялся	182 000	Не применялся
Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Не применялся	3 377 000	Не применялся
Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Не применялся	2 284 000	Не применялся
Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Не применялся	6 865 000	Не применялся
Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Не применялся	13 349 000	Не применялся
Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Не применялся	6 842 000	Не применялся
Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:17, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Не применялся	1 040 000	Не применялся
Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:31, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Не применялся	4 540 000	Не применялся

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Здание (закройный цех), к.н.50:17:0000000:66895 адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	518 000
Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	1 221 000
Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	182 000
Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	3 377 000
Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	2 284 000
Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	6 865 000
Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	13 349 000
Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	6 842 000
Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:17, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1 040 000
Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:31, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	4 540 000

### 2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор об оценке № 070/19 от 14.06.2019г. между заказчиком оценки и исполнителем.

#### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендована 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.

### 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «КОРК-С» В состав объекта входит:				
	№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Этажность	Назначение
	<b>Здания</b>				
	1	Здание (закройный цех), к.н. 50:17:0000000:66895, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д. 28	91,2	1	нежилое
	2	Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского д.28	156,2	2	нежилое
3	Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского,	32,1	1	нежилое	

		д.28			
	4	Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	257,9	1	нежилое
	5	Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО г.Электрогорск ул.Буденного, д.2	174,4	1	нежилое
	6	Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	594,1	2	нежилое
	7	Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1271,8	2	нежилое
	8	Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	592,1	1	нежилое
<b>Земельные участки</b>					
	1	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:17, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1 140,0		коммерческое назначение
	2	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:31, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	5 689,0		коммерческое назначение
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие	Характеристики оцениваемого объекта приняты с документов, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта и визуального осмотра: Выписок из ЕГРН и кадастровых паспортов.				

характеристики	(документы, содержащие характеристики объекта оценки приведены в приложении).
Имущественные права на объект оценки	Право собственности принадлежит ООО «КОРК-С»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценке подлежит право собственности, ограничения права не зарегистрированы.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результат оценки может использоваться для консультации заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки, для реализации в рамках банкротства, для принятия управленческих решений.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки.
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>Согласно Федеральным Стандартам оценки (ФСО №2) утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298 «Цель оценки и вид стоимости».</p> <p>«рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. Когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок.</li> <li>- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов.</li> <li>- объект выставлен на открытом рынке достаточное время.</li> <li>- цена не является следствием специального кредитования или уступке какой-либо из сторон, участвующих в сделке.</li> </ul> <p>Оплата производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями».</p>
Дата оценки	19.06.2019 года
Дата составления отчета	19.06.2019 года
Допущения и ограничения	Оценке подлежит право собственности. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в специальном разделе отчета об оценке.

#### **4. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СООТВЕТСТВУЮЩИЕ ОБЩИМ ПОНЯТИЯМ И ОПРЕДЕЛЕНИЯМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ К ПРИМЕНЕНИЮ**

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

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

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

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

4.5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на



основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

4.7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

4.9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

4.11. Рыночная стоимость (определяется при целях оценки - при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).

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

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

4.14. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

## **5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)**

Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию (ст.5, ССО РОО 2010 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»).

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объектов оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар оценщика не зависит от оценочной стоимости объектов, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- никто, кроме подписавшего настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании;

- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- оценщиком была произведена персональная инспекция объектов;
- определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки всех видов имущества.

Оценщик \_\_\_\_\_/Р.З.Халимов/

## 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№297, 298, 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611).
- требования ССО РОО 2010;
- правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков ООО РОО;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки;

Оценщик \_\_\_\_\_/Р.З.Халимов/

## 7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего в себя задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
  - натурный осмотр объекта и его окружения;
  - сбор первичной информации о составе, размерах (площади, объемы) и эксплуатационных характеристиках объекта недвижимости;
  - собеседование с представителями собственника объекта;
  - изучение информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - оценка технического состояния и износа объекта.
3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом всех факторов, изложенных выше (применение традиционных подходов к оценке (затратный, сравнительный и доходный), включая выбор методов оценки).
4. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление развернутого письменного отчета.

## 8. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	ООО «КОРК-С»
фамилия, имя, отчество оценщика	Халимов Рафаэль Завдатович
местонахождение оценщика	423450, РТ, г. Альметьевск, ул. Пушкина, д.46.
информация о членстве в саморегулируемой организации	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - профессиональная саморегулируемая общественная организация;

оценщиков	Включен в реестр членов РОО: 22 февраля 2008 г., регистрационный № 003806; Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, от 24 февраля 2017 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 309987 выдан «Академия управления ТИСБИ», по направлению оценка стоимости предприятия (бизнеса) от 26 марта 2007 г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	обязательная гражданская ответственность Исполнителя застрахована, в ВСК Страховой дом, страховой полис № 19490В4000003. Период страхования с 20.01.2019 г. по 19.01.2020 г., страховая сумма 3 000 000,0 0рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Билдинг-Консалтинг».
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1021601627299 от 27.11.2002 г.
Реквизиты оценочной организации	Юридический адрес: 423450, Республика Татарстан, г.Альметьевск, ул.Пушкина, д.46, ИНН 1644019210, КПП 164401001
сведения о страховании гражданской ответственности оценочной организации	гражданская ответственность юридического лица застрахована №19490В4000001, Страховое акционерное общество «ВСК» от 20.01.2019г., страховая сумма 5 000 000,00 рублей.
Привлеченные при проведении оценки оценщиком специалисты (эксперты)	При проведении оценки сторонние специалисты (эксперты) не привлекались

### **9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Отчет (либо его часть) не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобное несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

3. Оценщик приводит обзорные материалы по объекту оценки, которые включены в отчет, с целью помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость имущества. На оценщике не лежит ответственность ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Оценщик исходил из того, что данные и сведения, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.

6. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.

7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет, иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

9. Мнение оценщика относительно рекомендуемой рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект оценки перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

11. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

12. Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемой на основе знаний и ограниченного опыта оценщика. При продаже рекомендуется провести аукцион.

13. Оценщик особо обращает внимание заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

14. Расчеты выполнены при помощи программного продукта Microsoft Excel.

15. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные оценщику.

16. Оценке подлежит право собственности.

#### **10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

Таблица 5

<b>Наименование</b>	<b>Источник получения</b>
Сведения о рыночных ценах (ценах предложений).	Интернет сайты: avito.ru
Анализ рынка недвижимости	База данных оценщика, сеть интернет
Сборники для корректировок	Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А. Том3 Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А. Том1 Справочник оценщика недвижимости «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А. Том2 Сборник укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС)

#### **11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

<b>Наименование</b>	<b>Источник получения</b>
Копии документов: Выписки из ЕГРН, технический и кадастровые паспорта.	Заказчик оценки

#### **12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми изменениями), Федеральными стандартами оценки: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости;

«Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

«Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

Федеральные стандарты оценки, вышеуказанные, являются обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Использовались требования к содержанию отчета, принятые Президиумом ЭС РОО 08.02.2008г., рекомендованные к утверждению Советом РОО 20.02.2008г.;

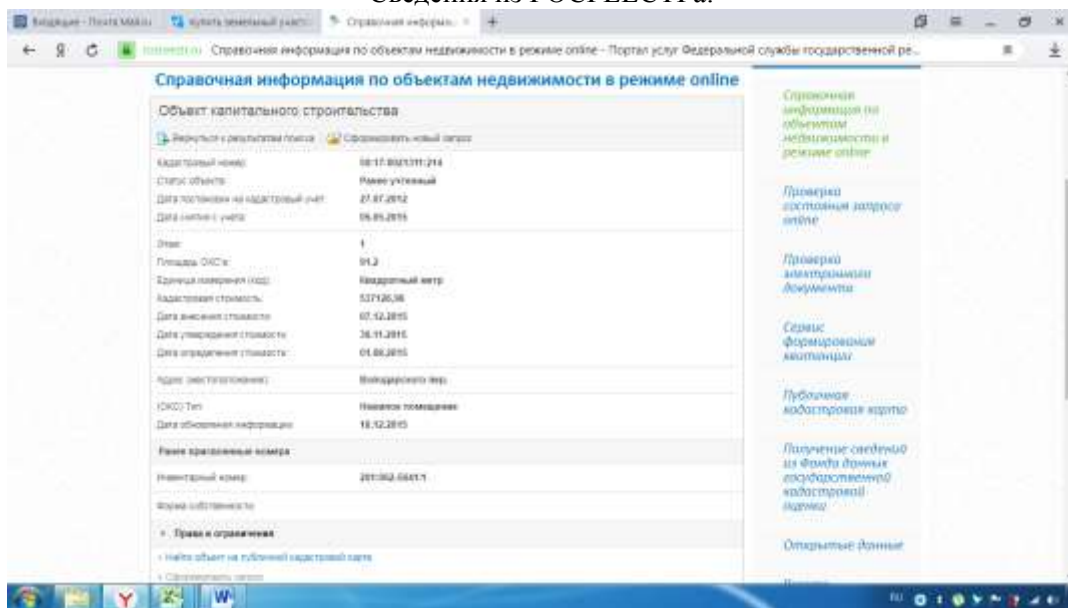
- стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО С 01.01.2010г.;

- правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 20.06.2007 г.

### **13. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки расположен в Московской области РФ

Сведения из РОСРЕЕСТРа:



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	58-17-001/19-200
Статус объекта	Ремонт уличный
Дата постановки на кадастровый учет	04.04.2014
Площадь ОКС	257,3
Единица измерения (год)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	1032504,4
Дата введения стоимости	15.01.2019
Дата определения стоимости	01.01.2019
Адрес (информационный)	Московская область, г. Электроугли, ул. Буденного, д.2
ОКД Тип	Дорога (Пешеходная)
ОКД Категория	1
ОКД Назначение	Иные прочие назначения
Дата обновления информации	15.01.2019
Регистр кадастровых номеров	
Уличный номер	58-17-001/0047/001
Инвентарный номер	7332
Форма собственности	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронных документов
- Сервис формирования квитанции
- Публикация кадастровой карты
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой карты
- Открытые данные

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	58-17-001/171-200
Статус объекта	Ремонт уличный
Дата постановки на кадастровый учет	04.04.2014
Площадь ОКС	199,3
Единица измерения (год)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	1174008,20
Дата введения стоимости	15.01.2019
Дата определения стоимости	01.01.2019
Адрес (информационный)	Московская область, г. Павловский Посад, пер. Вокзальный, д.28
ОКД Тип	Дорога (Пешеходная), Дорога производственного назначения
ОКД Категория	2
ОКД Назначение	Иные прочие назначения
Дата обновления информации	08.05.2019
Регистр кадастровых номеров	
Уличный номер	58-17-001/0287/001
Инвентарный номер	5841
Форма собственности	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронных документов
- Сервис формирования квитанции
- Публикация кадастровой карты
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой карты
- Открытые данные

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	58-17-001/131-138
Статус объекта	Ремонт уличный
Дата постановки на кадастровый учет	27.07.2010
Площадь ОКС	52,1
Единица измерения (год)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	138945,12
Дата введения стоимости	15.01.2019
Дата определения стоимости	01.01.2019
Адрес (информационный)	Московская область, Павловский Посад, г. Павловский Посад, пер. Вокзальный, д.28
ОКД Тип	Дорога (Пешеходная, городская)
ОКД Категория	1
ОКД Назначение	Иные прочие назначения
ОКД Вид использования	1900
ОКД Зональные ограничения	1900
Дата обновления информации	15.01.2019
Регистр кадастровых номеров	
Уличный номер	281-952-5841
Форма собственности	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронных документов
- Сервис формирования квитанции
- Публикация кадастровой карты
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой карты
- Открытые данные
- Регистр кадастровых

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Объект капитального строительства**

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Адресный номер	50:17:0011207-02
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	27.07.2012
Этаж	1
Площадь ОКС	134,6
Единица измерения (год)	Кадровый метр
Кадастровая стоимость	711684,24
Дата внесения стоимости	15.01.2019
Дата прекращения стоимости	01.01.2018
Адрес (реестровый)	Московская область, г. Звенигород, ул. Буденного, д. 8, кв. 1
ОКС/ Тип	Населенный пункт/дом, многоквартирный (квартира)
Дата обновления информации	15.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Идентификационный номер	340-506-0261-121
-------------------------	------------------

Форм собственности

- **Права и ограничения**
  - Найти объект на публичной кадастровой карте
  - Сформировать отчет

Министерство экономического развития, г. Москва, Ленинский район

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка готовности запроса online

Проверка достоверности документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Объект капитального строительства**

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Адресный номер	50:17:0011217-38
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	27.07.2012
Площадь ОКС	4291,8
Единица измерения (год)	Кадровый метр
Кадастровая стоимость	11871887,47
Дата внесения стоимости	15.01.2019
Дата прекращения стоимости	01.01.2018
Адрес (реестровый)	Московская область, г. Звенигород, ул. Буденного, д. 8
ОКС/ Тип	Здание (нежилое здание, Дом общего пользования)
ОКС/ Этажность	2
ОКС/ Материал стен	Из кирпича, материал
Дата обновления информации	15.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Идентификационный номер	340-506-0241-0
-------------------------	----------------

Форм собственности

- **Права и ограничения**
- **Особые случаи**

Министерство экономического развития, г. Москва, Ленинский район

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка готовности запроса online

Проверка достоверности документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Объект капитального строительства**

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Адресный номер	50:17:0000000-13016
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	27.07.2012
Площадь ОКС	999,1
Единица измерения (год)	Кадровый метр
Кадастровая стоимость	8754542,29
Дата внесения стоимости	15.01.2019
Дата прекращения стоимости	01.01.2018
Адрес (реестровый)	Буденного, д. 8, кв. 1, - 11 эт.
ОКС/ Тип	Здание (нежилое здание, Многоквартирный объект (часть здания))
ОКС/ Материал стен	Из кирпича, материал
Дата обновления информации	15.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Идентификационный номер	02813.11
-------------------------	----------

Форм собственности

- **Права и ограничения**
  - Найти объект на публичной кадастровой карте
  - Сформировать отчет

Министерство экономического развития, г. Москва, Ленинский район

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка готовности запроса online

Проверка достоверности документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Объект капитального строительства**

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	50:17:0000904-03/004
Статус объекта	Решен учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	11.04.2014
Площадь ОКС*	394,4
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	378729,34
Дата введения стоимости	15.05.2019
Дата определения стоимости	01.05.2019
Адрес (наименование)	Московская область, г.Электросталь, ул.Бураковского, д.3
ОКС/ Тип	Здание (помещение здания, Здание)
ОКС/ Структура	1
ОКС/ Материал стен	Из кирпича кирпичный
Дата обновления информации	03.05.2019
Решен	Архитектурный номер
Условный номер	0017.04.00185.001
Идентификационный номер	0281
Адрес объекта	

Права и ограничения

найти объект на публичной кадастровой карте

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состава адреса online

Проверка актуальности документа

Сервис: Формирование квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Земельный участок**

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	50:17:0011217-17
Статус объекта	Решен учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	14.04.2009
Ограничение земель	Земля населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Площадь	1140
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	1107679
Дата определения стоимости	01.05.2019
Дата введения стоимости	15.05.2019
Адрес (наименование)	г.Вл. Московская, г.Электросталь, ул.Бураковского, дом 3
Дата обновления информации	03.05.2019
Виды собственности	

Права и ограничения

Общая оценка

найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать отчет

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состава адреса online

Проверка актуальности документа

Сервис: Формирование квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

**Земельный участок**

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	50:17:0011217-16
Статус объекта	Решен учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	20.04.2009
Ограничение земель	Земля населенных пунктов
Разрешенное использование	
Площадь	5089
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	662737,24
Дата определения стоимости	01.05.2019
Дата введения стоимости	15.05.2019
Адрес (наименование)	г.Вл. Московская, г.Электросталь, ул.Бураковского, дом 3
Дата обновления информации	03.05.2019
Виды собственности	Частная

Права и ограничения

Общая оценка

найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать отчет

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состава адреса online

Проверка актуальности документа

Сервис: Формирование квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные



В настоящем отчете представлена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (земельные участки, здания).

Оцениваемые объекты расположены в промышленной зоне города. Подъезд к объектам достаточно удобен.

Резюме: В целом местоположение Объекта оценки оценивается как хорошее, коммерческая привлекательность удовлетворительная.

#### Характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой имущественный комплекс.

Характеристики Объектов представлены в нижеследующих таблицах

параметры	земельный участок	земельный участок
местоположение	МО, г.Электрогорск, ул. Будённого, д.2	МО, г.Электрогорск, ул. Будённого, д.2
подъездные пути	имеются	имеются
кадастровый номер	50:17:0011217:17	50:17:0011217:31
площадь, кв.м.	1140	5689
вид права	собственность	собственность
категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	год постройки	К-во эт.	Средняя высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания							Наличие сантех. и эл/тех. устр.					Поправ. коэфф. в соотвс техн. хар-ми аналога			
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Наружная отделка	Эл.освещение	Отопление		Водопровод	Канализация	Вентиляция
1	Здание (закройный цех), к.н.50:17:0000000:66 895 адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	-	1	-	-	91,2	363	бут.лент	бревно	бревно	дерев	железо	линолеум	двойные створные	простая	простая	простая	+	+	+	+	+	1,00
2	Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	-	2	2,43	137,0	156,2	333	бут.лент	кирпич	кирпич	дерев	железо	дощатые	двойные створные	простая	простая	простая	+	+	+	+	+	1,00
3	Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	-	1	-	-	32,1	-	бут.лент	бревно	бревно	дерев	железо	линолеум	двойные створные	простая	простая	простая	+	+	+	+	+	1,00
4	Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	-	1	-	-	257,9	-	бут.лент	кирпич	кирпич	бетон	железо	линолеум	двойные створные	простая	простая	простая	+	+	+	+	+	1,00
5	Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО, г.Электрогорск,	-	1	-	203,3	174,4	970	бут.лент	кирпич	кирпич	бетон	железо	линолеум	двойные створные	простая	простая	простая	+	+	+	+	+	1,00

6	ул.Буденного, д.2 Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	2009	2	-	-	594,1	-	бут.лент	кирпич	кирпич	бетон	железо	линолеум	двойные створные	простая	простая	простая	+	-	-	-	+	1,00
7	Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	-	2	-	-	1271,8	4 802	бут.лент	панель	кирпич	бетон	железо	линолеум	двойные створные	простая	простая	простая	+	-	-	-	+	1,00
8	Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	-	1	-	-	592,1	-	бут.лент	кирпич	кирпич	бетон	железо	линолеум	двойные створные	простая	простая	простая	+	-	-	-	+	1,00

Выводы: по своим количественным и качественным характеристикам, оцениваемый объект представляет собой производственно-складской комплекс.

13.1. количественные и качественные характеристики объекта оценки:

13.1.1 имущественные права – Право собственности ООО «КОРК-С».

13.1.2 обременения, связанные с объектом оценки – не зарегистрированы;

13.1.3 физические свойства объекта оценки приняты согласно:

- Технических и кадастровых паспортов на здания

В состав объекта входит:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Этажность	Назначение
<b>Здания</b>				
1	Здание (закройный цех), к.н.50:17:0000000:66895 адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	91,2	1	нежилое
2	Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	156,2	2	нежилое
3	Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	32,1	1	нежилое
4	Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	257,9	1	нежилое
5	Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	174,4	1	нежилое
6	Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	594,1	2	нежилое
7	Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1271,8	2	нежилое
8	Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	592,1	1	нежилое
<b>Земельные участки</b>				
1	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:17, назначение: под производственную базу, (земли НП)адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1 140,0		коммерческое назначение
2	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:31, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	5 689,0		коммерческое назначение

**Определение сегмента рынка, к которому отнесится объект оценки.**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками

арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субrynки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота. Субрынков делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Вывод: оцениваемые объекты относятся к сегменту: Коммерческая недвижимость

#### **14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)**

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем непременно являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – для производственной базы. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно- геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при

реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования зданий, построенного на условно вакантном рассматриваемом участке: эксплуатация производственной базы.

Таким образом, использование данных площадей под производственную базу является наилучшим и наиболее эффективным.

Подразумевается, что определение ННЭИ является результатом суждений оценщика на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

## 15. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

### Состояние мировой экономики

Мировой рост в 2015 году прогнозируется на уровне 3,3 процента, что на незначительную величину ниже, чем в 2014 году, с постепенным повышением темпов в странах с развитой экономикой и замедлением в странах с формирующимся рынком и развивающихся странах. Ожидается, что в 2016 году рост повысится до 3,8 процента.

Ослабление активности в первом квартале 2015 года, в основном в Северной Америке, привело к небольшому пересмотру мировых темпов роста в 2015 году в сторону снижения по сравнению с апрельским выпуском «Перспектив развития мировой экономики» (ПРМЭ) 2015 года. Тем не менее, основополагающие факторы постепенного ускорения экономической активности в странах с развитой экономикой — мягкие финансовые условия, более нейтральная налогово-бюджетная политика в зоне евро, низкие цены на топливо, повышение уверенности и улучшение условий на рынке труда — остаются неизменными.

Распределение рисков для глобальной экономической активности по-прежнему смещено в сторону ухудшения ситуации. Краткосрочные риски включают повышение волатильности финансовых рынков и дезорганизующие сдвиги цен на активы, а низкий потенциальный рост объема производства остается одним из важных среднесрочных рисков, как в странах с развитой экономикой, так и в странах с формирующимся рынком. В развивающихся странах с низкими доходами снижение цен на биржевые товары также создает риски для перспектив после многих лет устойчивого роста.

	По сравнению с предыдущим годом				Отличие от апрельского выпуска ПРМЭ 2015 года IV			IV кв. по сравнению с IV кв.		
	2013	2014	Прогнозы		2015	2015	2015	Прогнозы		2015
			2015	2016				2014	2015	
Мировой объем производства IV	3,4	3,4	3,3	3,8	-0,2	0,8	0,8	3,3	3,3	3,7
Страны с развитой экономикой	1,4	1,8	2,1	2,4	-0,3	0,8	0,8	1,7	2,2	2,3
США	2,2	2,4	2,8	3,0	-0,8	0,1	0,1	2,4	2,4	2,8
Зона евро IV	-0,4	0,8	1,5	1,7	0,0	0,1	0,1	0,9	1,8	1,8
Германия	0,2	1,8	1,8	1,7	0,0	0,0	0,0	1,5	1,8	1,5
Франция	0,7	0,7	1,2	1,5	0,0	0,0	0,0	-0,0	1,7	1,3
Италия	-1,7	-0,4	0,7	1,2	0,2	0,1	0,1	-0,4	1,2	1,3
Испания	-1,2	1,4	3,1	2,5	0,8	0,8	0,8	2,0	3,3	2,7
Япония	1,8	-0,1	0,8	1,2	-0,2	0,0	0,0	-0,9	1,7	1,3
Соединенное Королевство	1,7	2,8	2,4	2,2	-0,3	-0,1	-0,1	3,2	2,2	2,1
Канада	2,5	2,4	1,5	2,1	-0,7	0,1	0,1	2,5	1,0	2,3
Другие страны с развитой экономикой IV	2,2	2,8	2,7	3,1	-0,1	0,0	0,0	2,6	2,8	3,1
Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны IV	8,8	4,8	4,2	4,7	-0,1	0,8	0,8	4,7	4,3	6,8
Соединенные Штаты Америки	2,2	1,0	-2,2	1,2	0,4	0,8	0,8	-1,0	-3,5	1,5
Россия	1,3	0,6	-0,4	0,2	0,4	1,3	1,3	0,4	-4,8	1,8
Корея, Россия	4,2	1,9	0,7	3,3	0,3	0,3	0,3	...	...	...
Развивающиеся страны Азии	7,0	6,6	6,6	6,4	0,0	0,0	0,0	6,9	6,6	6,4
Китай	7,7	7,4	6,8	6,3	0,0	0,0	0,0	7,3	6,8	6,3
Индия IV	8,8	7,3	7,5	7,5	0,0	0,0	0,0	7,5	7,3	7,5
АСЕАН IV	5,1	4,6	4,7	5,1	-0,5	-0,2	-0,2	4,6	4,7	5,0
Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны Европы	2,9	2,9	2,9	2,9	0,0	0,0	0,0	-0,3	2,6	3,5
Патриархат Америки и Карибский бассейн	2,9	1,3	0,6	1,7	-0,4	-0,3	-0,3	1,2	-0,1	2,1
Бразилия	2,7	0,1	-1,5	0,7	-0,2	-0,3	-0,3	-0,2	-2,1	2,3
Мексика	1,4	2,1	2,4	3,0	-0,8	-0,3	-0,3	2,6	2,5	3,0
Бразилия, Венесуэла, Северная Африка, Афганистан и Пакистан	2,4	2,7	2,6	3,0	-0,3	0,0	0,0	...	...	...
Средиземноморье	2,7	3,5	3,8	2,4	-0,2	0,1	0,1	1,6	2,7	2,6
Страны Африки и юга от Сахары	0,3	0,0	4,4	3,1	-0,1	0,0	0,0	...	...	...
Нигерия	5,4	6,3	4,5	3,0	-0,3	0,0	0,0	...	...	...
Южная Африка	2,2	1,5	2,0	2,1	0,0	0,0	0,0	1,3	1,5	2,4
Для справки										
Развивающиеся страны с низким доходом	6,1	6,0	5,1	6,7	-0,4	0,7	0,7	...	...	...
Темпы мирового роста, рассчитанные на основе рыночных обменных курсов	2,3	2,7	2,8	3,2	-0,3	0,8	0,8	2,8	2,8	3,1
Объем мировой торговли (товары и услуги)	3,3	3,2	4,1	4,4	0,4	-0,3	-0,3	...	...	...
Импорт	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Страны с развитой экономикой	2,1	3,3	4,5	4,6	1,2	0,2	0,2	...	...	...
Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны	5,2	3,4	3,8	4,7	0,1	-0,8	-0,8	...	...	...
Цены на биржевые товары (в долларах США)										
Нефть IV	-0,3	-7,5	-28,8	3,1	0,8	-3,8	-3,8	-28,7	-18,8	5,5
Непосредственно товары (предварительное значение на основе веса в мировом экспорте биржевых товаров)	-1,2	-4,0	-15,8	-1,7	-1,3	-0,7	-0,7	-7,5	-12,6	0,7
Потребительские цены										
Страны с развитой экономикой	1,4	1,4	0,0	1,2	-0,4	-0,2	-0,2	1,0	0,2	1,5
Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны IV	5,9	5,1	3,5	4,9	0,1	0,0	0,0	6,0	6,0	4,7
Служба ЛИБОП (в процентах)										
По долларам в долларах США (3 месяца)	0,4	0,3	0,4	1,2	-0,3	-0,7	-0,7	...	...	...
По долларам в евро (3 месяца)	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	...	...	...
По долларам в японских иенах (3 месяца)	0,2	0,2	0,1	0,1	0,0	-0,1	-0,1	...	...	...

### Общий обзор прогнозов «Перспектив развития мировой экономики».

На дату оценки состояние мировой экономики оценивается как нестабильное. Большинство фондовых рынков находится в красной зоне. Продолжаются колебания национальных валют России и Китая. Нестабильность политической обстановки обусловлена событиями на Ближнем Востоке и Украине.

## Экономическая ситуация в Российской Федерации

Прогноз социально-экономического развития на 2016 - 2018 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

Прогноз социально-экономического развития российской экономики разработан на вариантной основе в составе базового, целевого и консервативного вариантов.

Разработанные варианты базируются на единой гипотезе роста мировой экономики со среднегодовыми темпами в 2016 - 2018 годах на уровне 3,4 - 3,6 процента.

Базовый вариант характеризует основные макроэкономические параметры развития экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов и консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и разработан исходя из среднегодовой цены на нефть Urals в 2016 году 50 долларов США за баррель, в 2017 году - 52 доллара США за баррель, в 2018 году - 55 долларов США за баррель. В 2016 году ожидается снижение стоимости экспортируемого газа в страны дальнего зарубежья относительно уровня 2015 года в том числе в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет, с одной стороны, ограничиваться сдержанной динамикой доходов населения, с другой - поддерживаться постепенным оживлением потребительского кредитования.

Рост ВВП в 2016 году прогнозируется на уровне 0,7%, в дальнейшем, по мере восстановления инвестиционного и потребительского спроса, темпы роста экономики повысятся до 1,9% в 2017 году и до 2,4% в 2018 году.

Целевой вариант разработан в соответствии с поручением Президента Российской Федерации и предполагает выход российской экономики на траекторию устойчивого роста с темпами, не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4% и рост производительности труда не менее чем на 5% при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Целевой сценарий отражает переход к новой модели экономического роста. Для достижения целевых параметров потребуются проведение значительных структурных преобразований расходной части федерального бюджета, предполагающих оптимизацию и повышение эффективности бюджетных расходов, радикальный пересмотр государственных программ Российской Федерации в целях соответствия ориентирам и показателям целевого состояния социально-экономического развития Российской Федерации.

Реализация основных мер, предусматриваемых целевым сценарием развития, позволит обеспечить увеличение темпов экономического роста на 1,5 - 2 п. п. по сравнению с базовым сценарием в 2017 - 2018 годах и перейти к 2020 году на устойчивую динамику экономического роста со средним темпом 4,5% в год, обеспечив при этом рост производительности труда не менее чем на 5% в год и достижение целевого уровня инфляции не выше 4 процентов. Основной вклад в увеличение темпов экономического роста в 2016 - 2020 годах будут вносить следующие факторы:

- рост инвестиций в расширение производства и производственную инфраструктуру;
- рост инвестиций в увеличение экспорта несырьевых товаров и стимулирование экспорта высокотехнологичной продукции;
- повышение совокупной производительности факторов в результате увеличения вложений в инновационные сектора экономики;
- реализация мер по экономии ресурсов и сокращению издержек, в том числе связанных с трудовыми затратами и тарифами естественных монополий;
- развитие малого бизнеса, улучшение условий для предпринимательской деятельности и другие факторы.

Консервативный вариант прогноза рассматривает развитие российской экономики в условиях более низкой динамики цен на сырьевые товары, прежде всего на нефть и природный газ. Предполагается, что в 2016 - 2018 гг. среднегодовая цена на нефть Urals снижается до 40 долларов США за баррель и стабилизируется на этом уровне на протяжении всего прогнозного периода.

В этих условиях на фоне сложившихся в последние два года инерционных трендов в 2016 году основные макроэкономические показатели будут иметь резко негативную динамику: снижение ВВП может составить до 1%, продолжится углубление инвестиционного спада, усилится негативная динамика в промышленности и розничной торговле, произойдет дальнейшее снижение уровня жизни населения. В меньшей степени снижение затронет добычу нефти и газа, а также сельскохозяйственное производство и производство пищевых продуктов, в наибольшей степени - весь инвестиционный комплекс и сферу услуг. Данный сценарий характеризуется повышенным инфляционным фоном: в 2016 году инфляция может составить 8 - 9 процентов.

В 2017 году ситуация в экономике несколько стабилизируется. В 2018 году наметится переход к положительной динамике (рост ВВП на уровне 2,3%), однако это не позволит вернуться на докризисный уровень.

Базовый вариант использован для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 - 2018 годы

*Обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан<sup>1</sup>*

### **Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 01.09.2012г.**

Мониторинг цен объектов недвижимости (с учетом стоимости занимаемых земельных участков) составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации, и от оценочных фирм с 01.01.2012 по 01.09.2012 г., тыс. руб. за кв. м.

**Табл. Мониторинг цен коммерческой недвижимости**

Город	Расположение	Административные (офисные, бизнес-центры)	Торговые, общественного питания	Производственные	Складские
Казань	Исторический центр	35 - 90	40 – 105	-	-
	Транспортные магистрали	25 – 60	27 – 65	10 – 15	12 -20
	Районы массовой жилой застройки	18 – 50	26 – 55	10 – 20	12 - 18
	Промышленная зона	16 - 37	15 -40	7 – 17	8 – 16
Альметьевск	Центральная часть города	20 – 60	20 – 52	10 – 20	15 – 22
	Районы массовой жилой застройки	15 – 45	17 – 45	10 -15	10 – 15
	Промышленная зона	12 – 25	15 – 25	5 – 10	4 – 14
Набережные Челны	Центральная часть города	21 – 45	20 – 50	9 – 15	7 – 15
Нижнекамск	Районы массовой жилой застройки	16 – 30	16 – 35	6 – 10	6 – 10
	Промышленная зона	12 – 17	14 – 20	3 -10	4 – 10
Бугульма, Лениногорск	Центральная часть города	16 – 32	20 – 40	10 – 15	10 -15
	Районы массовой жилой застройки	14 – 24	15 – 25	6 -10	6 -10
	Промышленная зона	7 – 10	10 – 16	4 – 8	4 – 8
Чистополь	Центральная часть города	15 – 30	17 – 28	6 – 11	10 – 17
	Промышленная	10 – 19	11 – 19	5 – 10	5 – 12

Город	Расположение	Административные (офисные, бизнес-центры)	Торговые, общественного питания	Производственные	Складские
	зона				
Зеленодольск	Центральная часть города	14 – 28	15 – 30	7 – 20	6 – 10
	Промышленная зона	7 – 14	8 – 15	4 – 8	3 – 7

### Обзор рынка земли в Республике Татарстан

Постоянный рост цен на земельные участки в Республики Татарстан с 2002 года приостановился в 2009 году. Экономический кризис, так или иначе, сказался и на рынке земли в республике. В г. Казани, как впрочем и во всей республике, сложилась парадоксальная ситуация – свободных для застройки земель стало заметно меньше, однако цены на нее, если и не снизились, то остались на прежнем уровне. На первый взгляд объясняется эта ситуация довольно просто – заметно снизились объемы строительства, застройщики и инвесторы снизили активность и на земельном рынке. С другой стороны в ожидании оживления строительства, покупатели не снижают цены на земельные участки.

Для рынка земель поселений в республике характерны следующие основные черты:

1. Максимальные стоимости характерны для г. Казани. Здесь стоимость земли варьирует от 1000 руб. до 25 тыс. руб. за 1 кв.м. Стоимость земли зависит от назначения участка и местоположения. По назначению, цены возрастают по следующему ряду:

- земли ИЖС
- земли промышленного назначения
- земли под многоэтажное строительство земли под строительство административно-торгового назначения.

В центре Казани (префектура «Казанский Посад») цены максимальны, в промышленной зоне города под соответствующее строительство не превышают 3-4 тыс. руб. за 1 кв.м.

2. Цены на земельные участки в гг.Альметьевск, Наб.Челны, Нижнекамск заметно ниже, чем в г.Казани. Общие закономерности ценообразования схожи с таковыми г. Казани. Стоимость земель производственного назначения варьирует от 100-200 руб. до 500-2 000 руб. за 1 кв.м., под строительство объектов административно-торгового назначения – до 5-7 тыс. руб. за 1 кв.м.

3. Заметно ниже цены на земельные участки в остальных населенных пунктах республики. При этом максимальные цены характерны для районов, наиболее приближенных к г.Казани. Это Зеленодольский, Высокогорский, Лаишевский, Верхнеуслонский районы. Здесь стоимость земли может достигать до 2-3 тыс. руб. за 1 кв.м. Активно скупаются земли сельхозназначения, стоимость которых, при переводе в земли поселений, может возрасти в десятки раз. Так, цена предложения земель сельхозназначения в Лаишевском районе колеблется в пределах 20-50 руб. за 1 кв.м. В тоже время цена земли поселений варьирует от 300 до 3 500 руб. за 1 кв.м.

**Табл. Мониторинг цен на незастроенные земельные участки (тыс. руб. за 1 кв. м)**

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость
Казань	Исторический центр	10,0	30,0
	Транспортные магистрали	6,0	15,0
	Районы массовой жилой застройки	2,5	12,0
	Промышленная зона	1,5	3,5
Альметьевск	Центральная часть города	1,5	12,0
	Районы массовой жилой застройки	1,3	8,0
	Промышленная зона	0,2	3,0
Набережные Челны,	Центральная часть города	1,6	8,3
Нижнекамск	Районы массовой жилой застройки	1,2	6,5
	Промышленная зона	0,2	0,5



**Табл. 1. Мониторинг цен на незастроенные земельные участки (тыс. руб. за 1 кв. м) (Продолжение)**

<b>Город (район) Месторасположение</b>	<b>Минимальная стоимость</b>	<b>Максимальная стоимость</b>
Бугульма, Лениногорск	0,3	0,75
Елабуга, Чистополь	0,15	0,5
Верхнеуслонский район	0,3	2,5
Высокогорский район	0,3	1,5
Зеленодольский район	0,5	3,5
Лаишевский район	0,3	3,5
Пестречинский район	0,3	2,0
Рыбно-Слободский район	0,25	0,8
Тукаевский район	0,15	0,4

Вывод: стоимость производственно-складских и административных помещений зависит от многих факторов, таких как: физическое состояние, наличия коммуникаций и др. и находится в диапазоне от 8000 руб. – до 25000 руб./кв.м.

## **16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **МЕТОДОЛОГИЯ**

#### ***Специальные термины и определения***

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

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

Стоимость объекта - при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

Дата проведения оценки датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Наиболее эффективное использование - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции - срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

Рыночная стоимость - 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;
- 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.

### **Процесс оценки**

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Осуществляя оценку по вышеописанной схеме, оценщики конкретизируют свою работу в рамках каждого из этапов в соответствии с особенностями объекта оценки, задачей оценки и объемом доступной информации.

Этап 1. Заключение договора происходит после согласования сторонами всех существенных условий, путем подписания документа, форма которого установлена оценщиком в соответствии с требованиями законодательства.

Этап 2. Установлению количественных и качественных характеристик объекта оценки предшествуют, как правило, следующие действия:

- Осмотр объекта оценки - цель осмотра имущества заключается в том, чтобы оценщики получили четкое представление об объекте оценки. В Законе «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартах оценки нет прямого указания на то, что осмотр объекта недвижимости является обязательной процедурой при подготовке отчета об оценке. Осмотр осуществляет оценщик, сотрудник оценочной организации или специалист привлекаемый по отдельным договорам. Осмотр сопровождается, как правило, фотографированием всего объекта, его отдельных частей, блоков, а также окружения. При этом, если у объекта есть существенные дефекты конструкций, эти повреждения также фиксируются. Осмотр может сопровождаться замером объемно-планировочных показателей объекта недвижимости, если есть необходимость подтвердить либо установить значения каких-либо параметров. По результатам осмотра может быть составлен Акт осмотра объекта оценки.

- Запрос о предоставлении документов для проведения оценки. Оценщик запрашивает у Заказчика бумажные копии следующих документов: правоустанавливающие документы на недвижимое имущество - документы, подтверждающие существующие права на объект оценки; документы, содержащие сведения о наличии обременений (ограничений) прав на объект оценки; документы, выданные органами (организациями), осуществляющими технический учет и инвентаризацию зданий, сооружений, передаточных устройств; данные о физических границах земельного участка; справку о балансовой стоимости (остаточной и первоначальной стоимости) объекта оценки по состоянию на последнюю отчетную дату в отношении объектов, принадлежащих юридическому лицу; справку о величине операционных расходов, связанных с объектом недвижимости; договора аренды (субаренды); иные необходимые документы.

Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки предполагает указание в отчете информации по определенным показателям. Конкретный перечень рассматриваемых показателей должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости. Описание объекта оценки должно формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех аспектах, которые влияют на ценность рассматриваемого имущества.

Этап 3. На данном этапе производится анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. При этом представляется информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержится обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Стоимость недвижимости определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому в отчете об оценке выявляются и анализируются все факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости.

Основные направления анализа рыночной ситуации включают:

- Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе;
- Обзор состояния рынка недвижимости региона;
- Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки;
- Отраслевой обзор (Составляется в случае, если оценивается недвижимость, входящая в состав комплекса имущества)

Конкретный перечень рассматриваемых показателей в каждом случае должен соответствовать основным задачам выполняемой оценки, а также должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости. Результатом анализа рыночной ситуации является четкое позиционирование объекта оценки на рынке недвижимости.

Этап 4. Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов альтернативного использования.

Этап 5. На данном этапе происходит выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

Этап 6. На данном этапе происходит расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке.

Этап 7. На данном этапе происходит согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Этап 8. На данном этапе происходит составление и передача Заказчику отчета об оценке.

#### ***Основные подходы, применяемые при оценке***

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

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

#### **Затратный подход**

В соответствии с ФСО №1 п.15 «...Затратный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки...»

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Технология применения затратного подхода:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости здания.
- Определение уменьшения полезности объекта в результате износа (устареваний).
- Расчет стоимости воспроизводства/замещения улучшений путем вычитания из стоимости затрат на его восстановление всех видов износа. В случае использования в расчетах стоимости замещения функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.
- Определение стоимости единого объекта недвижимости путем суммирования остаточной стоимости улучшений и рыночной стоимости земельного участка.

#### **Методика расчета рыночной стоимости зданий и сооружений на основании затратного подхода**

Методика определения рыночной стоимости, примененная в данном расчете, включает в себя следующие основные этапы:

- Определение полной восстановительной стоимости (ПВС) объектов оценки методом укрупненной единицы с учетом предпринимательской прибыли.
- Определение значений физического износа, функционального и экономического устаревания объектов оценки и согласование полученных величин для определения общего накопленного износа.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости объектов оценки на сумму накопленного износа для получения рыночной стоимости объектов оценки. В случае если износ представляет собой относительную величину, выраженную в процентах от полной стоимости воспроизводства или замещения, основная формула для расчета рыночной стоимости выглядит следующим образом:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{п}} * (100\% - I_{\text{общ}}) / 100\%,$$

где :  $C_{\text{рын}}$  - рыночная стоимость объектов оценки;

$C_{\text{п}}$  - полная восстановительная стоимость объектов оценки;

$I_{\text{общ}}$  - общий накопленный износ (

Расчет прибыли предпринимателя

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. В теории оценки на данный момент отсутствует единое понимание прибыли предпринимателя. Ряд авторов, использует следующее понятие: прибыль предпринимателя это разница между рыночной стоимостью объектов и рыночной стоимостью затрат на воспроизводство или замещение объектов (с учетом затрат на приобретение прав на земельный участок). Прибыль предпринимателя, таким образом, должна рассчитываться в абсолютных цифрах и на основе соответствующей статистики может рассчитываться средняя величина прибыли предпринимателя в процентах к сумме затрат. Такое понимание прибыли предпринимателя, однако, не находит поддержки в практических работах, поскольку чрезвычайно трудно провести анализ затрат и выручки инвесторов в строительстве на реальном рынке. Другое понимание прибыли предпринимателя содержится в статьях Санкт-Петербургской школы (например, Грибовский, Озеров): прибыль предпринимателя - **ВМЕНЕННЫЕ ИЗДЕРЖКИ** инвестора, связанные с замораживанием средств на период строительства.

Формула основана на идее возмещения затрат (вмененные издержки) на строительство исходя из доли авансовых платежей  $C_0$ , годовой нормы отдачи на вложенный капитал  $Y_a$ , числа лет строительства  $n$ . Период строительства ( $n$ ) определен по СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» для примерно идентичного объекта и составляет 3 месяцев или 0,25 года. Соотношение  $C_0$  принято равным 0,10 – исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 10,0% от общей стоимости работ. Годовая норма отдачи ( $Y_a$ ) установлена равной 2,03%, что примерно соответствует расчетному коэффициенту капитализации для аналогичных объектов, учитывая типичные риски инвестирования и 15-летний срок возврата капитала (метод Ринга)

Согласно вышеприведенному выражению прибыль предпринимателя для объекта оценки составит 28%.

Определение полной восстановительной стоимости объектов оценки

Определение полной восстановительной стоимости методом укрупненной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м.кв., 1 м. куб. и т.д.) аналогичного здания или сооружения. Стоимость строительства должна быть скорректирована на имеющиеся различия в объектах-аналогах (планировка, оборудование, права и т.д.). Для определения полной восстановительной стоимости по данному методу используются обычно следующие источники информации:

- УПСС – укрупненные показатели стоимости строительства;
- УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости;
- справочные базы «КО-ИНВЕСТ», разработанные на базе сборников УПВС и УПСС.

Обычно для расчета зданий и сооружений, применяются сборники УПВС, сборники УПСС, или разработанные на их базе сборники «КО-ИНВЕСТ».

В данном случае, при изучении аналогов, приведенных в сборниках, базой для расчета были выбраны сборники УПВС, в которых содержатся более точные аналоги объектов оценки.

При определении полной восстановительной стоимости нами были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей последовательно в цены 1984 года, 1991 г. и, окончательно, в текущие цены.

Источниками служили сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий для переоценки основных фондов:

-Сборник № 4 - укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных, коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства. Электронная версия.

-Сборник №27 – укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений внешнего водоснабжения и канализации для переоценки основных фондов. Утвержден Государственным комитетом Совета

Министров СССР по делам строительства. Электронная версия.

- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Москва, 1970 г. Электронная версия.

- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Москва 1995 г. Электронная версия.

Основная формула для расчета:

При использовании УПВС полная стоимость воспроизводства (замещения) рассматриваемого объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВС = УС_{69} \times ОБ \times И_{69-84} \times И_{84-91} \times И_{91-ДО}, (1)$$

где:

УС<sub>69</sub> - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объем в м<sup>3</sup>;

И<sub>69-84</sub> - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента;

И<sub>84-91</sub> - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г.;

И<sub>91-ДО</sub> - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1991г. в цены на дату оценки, принимается согласно Письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ «Об индексах изменения сметной стоимости на I квартал 2018 года».

Информационной основой базисных стоимостных показателей служит сборник УПВС для переоценки основных фондов.

Укрупненные показатели учитывают полную стоимость воспроизводства (замещения) зданий и сооружений и в том числе:

- накладные расходы и плановые накопления;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- прочие внеобъемные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты на проектно-изыскательные работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Информационной основой для определения индексов являются данные регистрации текущих цен потребления на материалы, конструкции и изделия, а также показателей оплаты труда, других затрат и прибыли на 1 человеко-день затрат труда работников, занятых на строительном-монтажных работах в базовых подрядных организациях.

Определение совокупного износа.

В практике оценки применяется несколько методов определения совокупного износа

объектов недвижимости:

- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод сравнения продаж;
- метод разбиения.

В данной оценке для расчета совокупного износа объектов недвижимости применяется модифицированный метод экономической жизни, который позволяет учесть устранимый физический и функциональный износ.

Общая формула модифицированного метода экономической жизни имеет следующий вид:

$$И = ИУ + ((ПВС - ИУ) \times ВФ / СЖ), \quad (2)$$

где:

И - накопленный износ (рублей);

ИУ - устранимый физический износ (рублей);

ПВС - полная восстановительная стоимость на дату оценки (рублей);

ВФ - возраст фактический (лет);

СЖ - срок экономической жизни (лет).

Как видно из приведенной формулы (2) для определения износа необходимо решить следующие задачи:

- Определить износ устранимый.
- Определить полную восстановительную стоимость.
- Определить возраст фактический и срок экономической жизни.

Устранимый износ объектов недвижимости представляет собой отложенный ремонт и оценивается экспертным методом с использованием "Правил оценки износа зданий" ВСН-53-86 (р) Госгражданстроя. Согласно п.1.2 "Общих положений" ВСН-53-86 (р): "Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых сметных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости". Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания

Определение общего накопленного износа.

Накопленный износ – это уменьшение восстановительной стоимости зданий и сооружений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. Для оценки накопленного износа применялся «метод разбиения». Совокупный (накопленный) износ включает в себя три вида износа и устаревания, а именно:

физический износ

функциональное устаревание

внешнее (экономическое) устаревание

Определение физического износа

Физический износ - снижение стоимости имущества, вызванное изменением технико-эксплуатационных характеристик объекта недвижимости в результате естественного старения строительных конструкций объекта в процессе его эксплуатации, а также вследствие воздействия на объект дополнительных внутренних и внешних факторов (включая природно-климатические, техногенные и иные факторы). Физический износ является основным типом износа, так как присутствует у всех строительных конструкций и объектов, находящихся в эксплуатации. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

#### **Сравнительный подход**

В соответствии с ФСО №1 п.14 «...Сравнительный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектам –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...»

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### **Доходный подход**

В соответствии со ФСО №1 п.13 «...Доходный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...»

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

- Потенциальный валовой доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Чистый операционный (эксплуатационный) доход – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.

При использовании метода прямой капитализации основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода (ПВД).
- Определение действительного валового дохода (ДВД).
- Определение операционных расходов (ОР).
- Определение чистого операционного дохода (ЧОД).
- Определение ставки капитализации (К).
- Определение стоимости объекта недвижимости (С).

Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

С целью возможности применения, вышеуказанных подходов Оценщиками были проанализированы п. 21-23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

#### **Выводы:**

По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владели Оценщики), было принято решение при расчете рыночной стоимости Объекта оценки использовать сравнительный подход к оценке. Затратный подход не используется ввиду большой погрешности в полученных результатах. Доходный подход не используется ввиду низкой доходности.

## 17. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

### Расчет стоимости объектов оценки Сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на стоимость.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

- При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчеты, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.)

#### Определение стоимости земельных участков

В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием строение, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Рыночная стоимость земельного участка:

1. Зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
2. Не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
3. Изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
4. Зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании (земельной ренты) без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;
5. Зависит от местоположения и внешних факторов, целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Определение стоимости производится в соответствии со следующими методами:

- Метод сравнения продаж (сравнительный подход);
- Метод распределения (сравнительный подход);
- Метод выделения (сравнительный подход);
- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход);
- Метод остатка для земли (доходный подход);
- Метод предполагаемого использования (доходный подход).

Для оценки используются следующие методы:

**Табл.. Методы оценки земельных участков**

№ п/п	Наименование	Описание
1	Метод сравнения продаж	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому
2	Метод выделения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.



№ п/п	Наименование	Описание
3	Метод распределения	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности</p>
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p>
5	Метод остатка	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>
6	Метод предполагаемого использования	<p><b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p> <p><b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>

**Вывод:** Целью оценки является определение рыночной стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, который позволяет получить надежные и достоверные результаты, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу последнего, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктуру рынка и мотивацию его типичных участников.

#### **Расчёт рыночной стоимости оцениваемых земельных участков**

В настоящей работе необходимо определить рыночную стоимость, как оцениваемых земельных участков, так и земельных участков расположенных под производственно-складскими объектами, используемых в качестве аналогов в сравнительном подходе.

Одно из отличий объектов-аналогов от объекта оценки (при расчёте в рамках сравнительного подхода) это площадь земельного участка, которое необходимо учесть при расчёте объекта оценки. Данное отличие будет нивелировано путем вычленения из стоимости производственного имущественного комплекса объекта-аналога, стоимость земельного участка, рассчитанной как произведение площади ЗУ на удельный показатель стоимости ЗУ.

Удельный показатель стоимости земельного участка (1 кв. м), для каждого объекта-аналога (имущественные комплексы в сравнительном подходе) будет рассчитан ниже, в настоящем разделе.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому поправок на условия продажи и финансирования сделки не требуется.

Единицей сравнения, при расчёте рыночной стоимости оцениваемых земельных участков, является 1 кв. м.

**Расчет стоимости земельного участка, площадью 1140,00 кв.м.**

#### **Подбор аналогов**

Стоимость земельного участка определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже земельных участков, он пришел к

выводу принять к сравнению предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку. Были подобраны участки сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам: разрешенному использованию.

#### Объекты-аналоги

Наименование	стоимость, руб.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб.	источник
Продаётся земельный участок для размещения объекта торговли с прилегающей наземной парковкой, кадастровый номер: 50:17:0021319:25. олег 9586820241	2 500 000	3 750	667	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_37_5_sot._promnaznacheniya_850873_053">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_37_5_sot._promnaznacheniya_850873_053</a>
Земля промышленности (промназначения), участок в собственности правильной формы 80 соток, 0,8 га под производство. Александр 9266765505	8 000 000	8 000	1 000	<a href="https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_7148_95854">https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_7148_95854</a>
Продаётся земля 42сот. промназначения в Московской области в черте города Электрогорск. Анна 9295273537	4 000 000	4 200	952	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_1664599556">https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_1664599556</a>

#### Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:17, назначение: под производственную базу, (земли НП)адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Земельный участок, г.Павловский Посад	Земельный участок, Орехово-Зуево	Земельный участок, г.Электрогорск
общая площадь	кв.м.	1140	3 750,00	8 000,00	4 200,00
общая стоимость	руб.		2 500 000,00	8 000 000,00	4 000 000,00
цена за ед.общ.площади	руб/кв.м.		666,67	1 000,00	952,38
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
местоположение относительно красных линий		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		коммерция	коммерция	коммерция	коммерция
Наличие коммуникаций		электроэнергия, водоснабжение, газоснабжение	по периметру участка	по периметру участка	по периметру участка
дата продажи предложения		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19

#### Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв.м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке земельных участков Ленинградской области. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

#### Обоснование корректировок

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

Пояснения к внесению корректировок:

*Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

*Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфичные условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

*Корректировка на условия продажи.*

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014. Для сегмента оцениваемого вида земельного участка составляет (-8%).

*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).*

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты, расположенные в непосредственной близости к объекту оценки, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

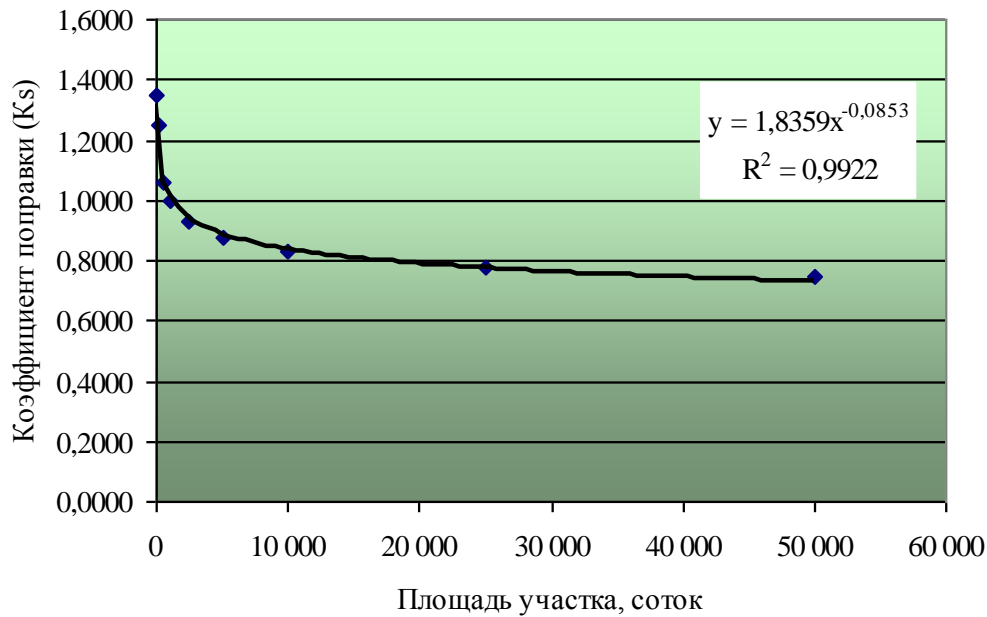
*Корректировка на площадь земельного участка.* Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв. м объектов (земельных участков) необходимо ввести поправку на площадь.

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка<sup>2</sup>.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже («Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка»)

---

<sup>2</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853},$$

где

$K_s$  – коэффициент поправки;

$S$  – площадь земельного участка, кв. м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{00} / C_{a0} - 1) \times 100\%,$$

где

$K_n$  – размер поправки на общую площадь;

$C_{00}$  – расчётное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{0A}$  – расчётное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчёт поправок на площадь для оцениваемых земельных участков под промышленную застройку представлен ниже в таблицах:

**Табл.. Расчёт поправки на площадь для оцениваемого ЗУ**

	Oo	Oa1	Oa2	Oa3
S	1 140,00	3 750,00	8 000,00	4 200,00
Ks	1,007	0,909	0,852	0,901
Kп	0	10,8	18,2	11,8

*Корректировка на коммуникации*

Ввиду наличия на объекте оценки и объектах аналогах полного набора коммуникаций, корректировка не вводится.

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Заключительным этапом расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:17, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрoгoрск, ул.Буденного, д.2	Земельный участок, г.Павловский Посад	Земельный участок, Орехово-Зуево	Земельный участок, г.Электрoгoрск
цена	руб.		2500000,00	8000000,00	4000000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		666,67	1000,00	952,38
общая площадь	кв.м.	1140	3750,00	8000,00	4200,00
Условия продажи					
условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-8%	-8%	-8%
скорректированная цена	руб.		613,33	920,00	876,19
дата продажи		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		613,33	920,00	876,19
Площадь, га		0,11	0,38	0,80	0,42
корректировка	%	0%	10,8	18,2	11,8
скорректированная цена	руб.		679,57	1087,44	979,58
переданные имущественные права		собств.	собств.	собст.	собст.
корректировка	%		0	0	0
скорректированная цена	руб.		679,57	1087,44	979,58
коммуникации		электроэнергия, водоснабжение, газоснабжение	по периметру участка	по периметру участка	по периметру участка
корректировка	%		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		679,57	1087,44	979,58
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		679,57	1087,44	979,58
согласование результатов					
скорректированная цена	руб.		679,57	1087,44	979,58
веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб.кв.м.		915		
рыночная стоимость земельного участка	руб.	.	1 043 601		
рыночная стоимость земельного участка (округленно)	руб.	0	1 040 000		

Таким образом, стоимость земельного участка, площадью 1140,00 кв.м., полученная сравнительным подходом, с учетом округления, составляет: 1 040 000 рублей.

**Расчет стоимости земельного участка, площадью 5689,00 кв.м.**

#### Подбор аналогов

Стоимость земельного участка определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже земельных участков, он пришел к выводу принять к сравнению предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку. Были подобраны участки сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам: разрешенному использованию.

Объекты-аналоги

Наименование	стоимость, руб.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб.	источник
Продаётся земельный участок для размещения объекта торговли с прилегающей наземной парковкой, кадастровый номер: 50:17:0021319:25. олег 9586820241	2 500 000	3 750	667	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_37_5_sot_promnaznacheniya_850873_053">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_37_5_sot_promnaznacheniya_850873_053</a>

Земля промышленности (промназначения), участок в собственности правильной формы 80 соток, 0,8 га под производство. Александр 9266765505	8 000 000	8 000	1 000	<a href="https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_7148_95854">https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_7148_95854</a>
Продаётся земля 42сот. промназначения в Московской области в черте города Электрогорск. Анна 9295273537	4 000 000	4 200	952	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_promnaznacheniya_1664599556">https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_promnaznacheniya_1664599556</a>

Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:31, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Земельный участок, г.Павловский Посад	Земельный участок, Орехово-Зуево	Земельный участок, г.Электрогорск
общая площадь	кв.м.	5689	3 750,00	8 000,00	4 200,00
общая стоимость	руб.		2 500 000,00	8 000 000,00	4 000 000,00
цена за ед.общ.площади	руб/кв.м.		666,67	1 000,00	952,38
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
местоположение относительно красных линий		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование		коммерция	коммерция	коммерция	коммерция
Наличие коммуникаций		электроэнергия, водоснабжение, газоснабжение	по периметру участка	по периметру участка	по периметру участка
дата продажи предложения		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19

**Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв.м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке земельных участков Ленинградской области. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

**Обоснование корректировок**

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

**Пояснения к внесению корректировок:**

*Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

*Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфические условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

*Корректировка на условия продажи.*

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014. Для сегмента оцениваемого вида земельного участка составляет (-8%).

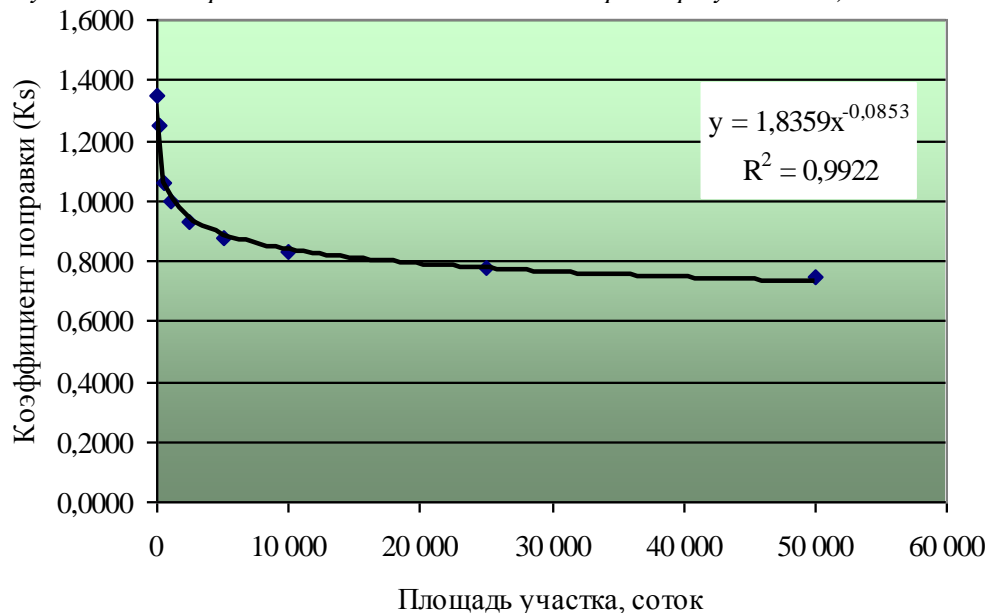
*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).*

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты, расположенные в непосредственной близости к объекту оценки, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

*Корректировка на площадь земельного участка.* Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв. м объектов (земельных участков) необходимо ввести поправку на площадь.

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка<sup>3</sup>.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже («Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка»)



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

<sup>3</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853},$$

где

$K_s$  – коэффициент поправки;

$S$  – площадь земельного участка, кв. м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{00} / C_{a0} - 1) \times 100\%,$$

где

$K_n$  – размер поправки на общую площадь;

$C_{00}$  – расчётное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{a0}$  – расчётное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчёт поправок на площадь для оцениваемых земельных участков под промышленную застройку представлен ниже в таблицах:

**Табл.. Расчёт поправки на площадь для оцениваемого ЗУ**

	Oo	Oa1	Oa2	Oa3
S	5 689,00	3 750,00	8 000,00	4 200,00
Ks	0,878	0,909	0,852	0,901
Kп	0	-3,4	3,1	-2,6

*Корректировка на коммуникации*

Ввиду наличия на объекте оценки и объектах аналогах полного набора коммуникаций, корректировка не вводится.

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

Заключительным этапом расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:31, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрoгорск, ул.Буденного, д.2	Земельный участок, г.Павловский Посад	Земельный участок, Орехово-Зуево	Земельный участок, г.Электрoгорск
цена	руб.		2500000,00	8000000,00	4000000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		666,67	1000,00	952,38
общая площадь	кв.м.	5689	3750,00	8000,00	4200,00
<b>Условия продажи</b>					
условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-8%	-8%	-8%
скорректированная цена	руб.		613,33	920,00	876,19
дата продажи		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		613,33	920,00	876,19
Площадь, га		0,11	0,38	0,80	0,42
корректировка	%	0%	-3,4	3,1	-2,6
скорректированная цена	руб.		592,48	948,52	853,41



переданные имущественные права		собств.	собств.	собст.	собст.
корректировка	%		0	0	0
скорректированная цена	руб.		592,48	948,52	853,41
коммуникации		электроэнергия, водоснабжение, газоснабжение	по периметру участка	по периметру участка	по периметру участка
корректировка	%		1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		592,48	948,52	853,41
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		592,48	948,52	853,41
<b>согласование результатов</b>					
скорректированная цена	руб.		592,48	948,52	853,41
веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб.кв.м.		798		
рыночная стоимость земельного участка	руб.		4 540 145		
рыночная стоимость земельного участка (округленно)	руб.		4 540 000		

Таким образом, стоимость земельного участка, площадью 5689,00 кв.м., полученная сравнительным подходом, с учетом округления, составляет: 4 540 000 рублей.

**Расчет стоимости здания Здание (закройный цех), к.н.50:17:0000000:66895 адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28**

#### Подбор аналогов

Стоимость помещения определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже, он пришел к выводу принять к сравнению предложения о продаже аналогичных объектов. Были подобраны помещения сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам.

#### Объекты-аналоги

Наименование	стоимость, руб.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб.	источник
Продается складское здание площадью 510 м2 в Павловском Посаде ул.Орджоникидзе,14а. Возможно использовать под офис/склад/производство. 1 этаж, потолки 6 м. кирилл 9175304228	2 800 000	510,90	5 480,52	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_510.9_m_1009557827">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_510.9_m_1009557827</a>
Нежилое здание ,свободного назначения.по интересующим вопросам отвечу по телефону.реальному покупателю хороший торг. Артур 9853558272	20 000 000	1 986,80	10 066,44	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1454621381">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1454621381</a>
Продается производственно-складское помещение состоящее из 7 зданий общей площадью 1865 кв.м. алексей 9854321580	22 000 000	1 865,00	11 796,25	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1865_m_1315452582">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1865_m_1315452582</a>

#### Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Здание (закройный цех), к.н.50:17:0000000:66895 адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	Складское помещение, ул.Орджоникидзе,14а	Складское помещение, ул.Интернациональная	Складское помещение, пер.К.Маркса, д.3
общая площадь	кв.м.	91,2	510,90	1 986,80	1 865,00
общая стоимость	руб.		2 800 000,00	20 000 000,00	22 000 000,00
площадь зем.участка	кв.м.		0,00	1 820,00	14 360,00

цена за ед. общ. площади	руб/кв. м.		5 480,52	10 066,44	11 796,25
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
месторасположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
тип строения		отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ограниченность доступа к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
площадь		91,2	510,9	1986,8	1865
материал стен		бревно	кирпич	кирпич	кирпич
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
дата продажи предложения		июн. 19	июн. 19	июн. 19	июн. 19

### Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв.м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

#### Обоснование корректировок

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

#### Пояснения к внесению корректировок:

##### *Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

##### *Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфичные условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

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

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет (-11%).

*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).* Все объекты-аналоги находятся в промышленных районах города. Корректировка не вводилась.

*Корректировка на наличие отопления.*

Корректировка не требуется, в связи с наличием на всех объектах отопления.

*Корректировка на материал строительства.*

Корректировка требуется, т.к. все объекты аналоги построены из аналогичных материалов, а объект оценки из бревна.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет 0,71.

*Корректировка на площадь.*

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное

Таблица

площадь аналога, кв.м.	диапазон площадей объекта оценки, кв.м.			
	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,8
300-1000	1,16	1,13	1	0,91
более 1000	1,28	1,25	1,1	1

*Корректировка на состояние отделки (физическое состояние).*

Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковое физ.состояние, поэтому корректировка не вводится.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Корректировка не вводилась, т.к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип объекта и этаж расположения.*

Так как все объекты представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка не вводится.

*Корректировка на назначение помещений.*

Так как, все объекты имеют одинаковое назначение, корректировка не вводится.

*Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Заключительным этапом расчета стоимости помещения сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Здание (закройный цех), к.н.50:17:0000000:66895 адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	Складское помещение, ул.Орджоникидзе, 14а	Складское помещение, ул.Интернациональная	Складское помещение, пер.К.Маркса, д.3
цена	руб.		2800000,00	2000000,00	2200000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		5480,52	10066,44	11796,25
общая площадь, кв.м.	кв.м.	91,2	510,90	1 986,80	1 865,00

площадь зем.участка	кв.м.		0,00	1 820,00	14 360,00
стоимость 1 кв.м.	руб.		666,67	666,67	666,67
стоимость зем.уч.	руб.		0,00	1 213 333,33	9 573 333,33
стоимость 1 кв.м. улучш	руб.		5 480,52	9 455,74	6 663,09
Условия продажи					
условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-11%	-11%	-11%
скорректированная цена	руб.		4877,67	8415,61	5930,15
дата продажи			июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4877,67	8415,61	5930,15
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4877,67	8415,61	5930,15
Площадь		91,2	510,9	1986,8	1865
корректировка	%	1,00	1,16	1,28	1,28
скорректированная цена	руб.		5658,09	10771,98	7590,59
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
корректировка	%	0,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		5658,09	10771,98	7590,59
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		5658,09	10771,98	7590,59
материал стен		бревно	кирпич	кирпич	кирпич
корректировка	%	0%	0,71	0,71	0,71
скорректированная цена	руб.		4017,25	7648,11	5389,32
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4017,25	7648,11	5389,32
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4017,25	7648,11	5389,32
согласование результатов					
скорректированная цена	руб.		4017,25	7648,11	5389,32
веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб.кв.м.		5 684		
стоимость кв.м. с учетом физического состояния	руб.кв.м.		5 684		
рыночная стоимость объекта	руб.		518 000		

Таким образом, стоимость, полученная сравнительным подходом, составляет: 518 000 рублей.

**Расчет стоимости здания Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28**

#### Подбор аналогов

Стоимость помещения определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже, он пришел к выводу принять к сравнению предложения о продаже аналогичных объектов. Были подобраны помещения сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам.

#### Объекты-аналоги

Наименование	стоимость, руб.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб.	источник
Продается складское здание площадью 510 м2 в Павловском Посаде	2 800 000	510,90	5 480,52	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_</a>

ул.Орджоникидзе,14а. Возможно использовать под офис/склад/производство. 1 этаж, потолки 6 м. кирилл 9175304228				pomeschenie_510.9_m_1009557827
Нежилое здание ,свободного назначения.по интересующим вопросам отвечу по телефону.реальному покупателю хороший торг. Артур 9853558272	20 000 000	1 986,80	10 066,44	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1454621381">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1454621381</a>
Продается производственно-складское помещение состоящее из 7 зданий общей площадью 1865 кв.м. алексей 9854321580	22 000 000	1 865,00	11 796,25	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1865_m_1315452582">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1865_m_1315452582</a>

**Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости**

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	Складское помещение, ул.Орджоникидзе, 14 а	Складское помещение, ул.Интернациональная	Складское помещение, пер.К.Маркса, д.3
общая площадь	кв.м.	156,2	510,90	1 986,80	1 865,00
общая стоимость	руб.		2 800 000,00	20 000 000,00	22 000 000,00
площадь зем.участка	кв.м.		0,00	1 820,00	14 360,00
цена за ед.общ.площади	руб/кв.м.		5 480,52	10 066,44	11 796,25
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
месторасположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
тип строения		отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее
физическое состояние		удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ограниченность доступа к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
площадь		156,2	510,9	1986,8	1865
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
дата продажи предложения		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19

**Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв.м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

**Обоснование корректировок**

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

**Пояснения к внесению корректировок:**

*Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

*Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфические условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

*Корректировка на условия продажи.*

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет (-11%).

*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).* Все объекты-аналоги находятся в промышленных районах города. Корректировка не вводилась.

*Корректировка на наличие отопления.*

Корректировка не требуется, в связи с наличием на всех объектах отопления.

*Корректировка на материал строительства.*

Корректировка не требуется, т.к. все объекты построены из аналогичных материалов.

*Корректировка на площадь.*

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное

Таблица

площадь аналога, кв.м.	диапазон площадей объекта оценки, кв.м.			
	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,8
300-1000	1,16	1,13	1	0,91
более 1000	1,28	1,25	1,1	1

*Корректировка на состояние отделки (физическое состояние).*

Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковое физ.состояние, поэтому корректировка не вводится.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Корректировка не вводилась, т.к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип объекта и этаж расположения.*

Так как все объекты представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка не вводится.

*Корректировка на назначение помещений.*

Так как, все объекты имеют одинаковое назначение, корректировка не вводится.

*Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Заключительным этапом расчета стоимости помещения сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	Складское помещение, ул.Орджоникидзе,14а	Складское помещение, ул.Интернациональная	Складское помещение, пер.К.Маркса, д.3
цена	руб.		2800000,00	20000000,00	22000000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		5480,52	10066,44	11796,25
общая площадь, кв.м.	кв.м.	156,2	510,90	1 986,80	1 865,00
площадь зем.участка	кв.м.		0,00	1 820,00	14 360,00
стоимость 1 кв.м.	руб.		666,67	666,67	666,67
стоимость зем.уч.	руб.		0,00	1 213 333,33	9 573 333,33
стоимость 1 кв.м. улучш	руб.		5 480,52	9 455,74	6 663,09
<b>Условия продажи</b>					
условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-11%	-11%	-11%
скорректированная цена	руб.		4877,67	8415,61	5930,15
дата продажи			июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4877,67	8415,61	5930,15
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4877,67	8415,61	5930,15
Площадь		156,2	510,9	1986,8	1865
корректировка	%	1,00	1,13	1,25	1,25
скорректированная цена	руб.		5511,76	10519,51	7412,69
тип строения		отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее
корректировка	%	0,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		5511,76	10519,51	7412,69
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		5511,76	10519,51	7412,69
назначение объекта		производственное	производственное	производственное	производственное
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		5511,76	10519,51	7412,69
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		5511,76	10519,51	7412,69
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		5511,76	10519,51	7412,69

цена					
согласование результатов					
скорректированная цена	руб.		5511,76	10519,51	7412,69
веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб. кв.м.			7 814	
стоимость кв.м. с учетом физического состояния	руб. кв.м.			7 814	
рыночная стоимость объекта	руб.			1 221 000	

Таким образом, стоимость, полученная сравнительным подходом, составляет: 1 221 000 рублей.

**Расчет стоимости здания Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28**

#### Подбор аналогов

Стоимость помещения определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже, он пришел к выводу принять к сравнению предложения о продаже аналогичных объектов. Были подобраны помещения сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам.

#### Объекты-аналоги

Наименование	стоимость, руб.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб.	источник
Продается складское здание площадью 510 м <sup>2</sup> в Павловском Посаде ул.Орджоникидзе, 14а. Возможно использовать под офис/склад/производство. 1 этаж, потолки 6 м. кирилл 9175304228	2 800 000	510,90	5 480,52	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_510.9_m_1009557827">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_510.9_m_1009557827</a>
Нежилое здание ,свободного назначения.по интересующим вопросам отвечу по телефону.реальному покупателю хороший торг. Артур 9853558272	20 000 000	1 986,80	10 066,44	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1454621381">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1454621381</a>
Продается производственно-складское помещение состоящее из 7 зданий общей площадью 1865 кв.м. алексей 9854321580	22 000 000	1 865,00	11 796,25	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1865_m_1315452582">https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1865_m_1315452582</a>

#### Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	Складское помещение, ул.Орджоникидзе,14а	Складское помещение, ул.Интернациональная	Складское помещение, пер.К.Маркса, д.3
общая площадь	кв.м.	32,1	510,90	1 986,80	1 865,00
общая стоимость	руб.		2 800 000,00	20 000 000,00	22 000 000,00
площадь зем.участка	кв.м.		0,00	1 820,00	14 360,00
цена за ед.общ.площади	руб/кв.м.		5 480,52	10 066,44	11 796,25
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
месторасположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ограниченность доступа к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
площадь		32,1	510,9	1986,8	1865
материал стен		бревно	кирпич	кирпич	кирпич
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
транспортная		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая



доступность					
дата продажи предложения		июн. 19	июн. 19	июн. 19	июн. 19

### Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв.м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

#### Обоснование корректировок

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

#### Пояснения к внесению корректировок:

##### *Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

##### *Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфичные условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

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

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет (-11%).

*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).* Все объекты-аналоги находятся в промышленных районах города. Корректировка не вводилась.

##### *Корректировка на наличие отопления.*

Корректировка не требуется, в связи с наличием на всех объектах отопления.

##### *Корректировка на материал строительства.*

Корректировка требуется, т.к. все объекты аналоги построены из аналогичных материалов, а объект оценки из бревна.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет 0,71.

*Корректировка на площадь.*

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное

Таблица

площадь аналога, кв.м.	диапазон площадей объекта оценки, кв.м.			
	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,8
300-1000	1,16	1,13	1	0,91
более 1000	1,28	1,25	1,1	1

*Корректировка на состояние отделки (физическое состояние).*

Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковое физ.состояние, поэтому корректировка не вводится.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Корректировка не вводилась, т.к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип объекта и этаж расположения.*

Так как все объекты представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка не вводится.

*Корректировка на назначение помещений.*

Так как, все объекты имеют одинаковое назначение, корректировка не вводится.

*Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Заключительным этапом расчета стоимости помещения сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	Складское помещение, ул.Орджоникидзе, 14 а	Складское помещение, ул.Интернациональная	Складское помещение, пер.К.Маркса, д.3
цена	руб.		2800000,00	20000000,00	22000000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м		5480,52	10066,44	11796,25
общая площадь, кв.м.	кв.м.	32,1	510,90	1 986,80	1 865,00
площадь зем.участка	кв.м.		0,00	1 820,00	14 360,00
стоимость 1 кв.м.	руб.		666,67	666,67	666,67
стоимость зем.уч.	руб.		0,00	1 213 333,33	9 573 333,33
стоимость 1 кв.м. улучш	руб.		5 480,52	9 455,74	6 663,09
Условия продажи					
условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-11%	-11%	-11%
скорректированная цена	руб.		4877,67	8415,61	5930,15
дата продажи			июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4877,67	8415,61	5930,15
физическое состояние		удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно

корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4877,67	8415,61	5930,15
Площадь		32,1	510,9	1986,8	1865
корректировка	%	1,00	1,16	1,28	1,28
скорректированная цена	руб.		5658,09	10771,98	7590,59
тип строения		отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее
корректировка	%	0,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		5658,09	10771,98	7590,59
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		5658,09	10771,98	7590,59
материал стен		бревно	кирпич	кирпич	кирпич
корректировка	%	0,00	0,71	0,71	0,71
скорректированная цена	руб.		4017,25	7648,11	5389,32
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4017,25	7648,11	5389,32
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		4017,25	7648,11	5389,32
<b>согласование результатов</b>					
скорректированная цена	руб.		4017,25	7648,11	5389,32
веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб. кв. м.		5 684		
стоимость кв. м. с учетом физического состояния	руб. кв. м.		5 684		
рыночная стоимость объекта	руб.		182 000		

Таким образом, стоимость, полученная сравнительным подходом, составляет: 182 000 рублей.

**Расчет стоимости здания Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г. Электрогорск, ул. Буденного, д.2**

#### Подбор аналогов

Стоимость помещения определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже, он пришел к выводу принять к сравнению предложения о продаже аналогичных объектов. Были подобраны помещения сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам.

#### Объекты-аналоги

Наименование	стоимость, руб.	площадь, кв. м.	стоимость 1 кв. м., руб.	источник
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Ленина, у д. № 24А, метка на карте: 55.890026, 38.777341. артем 4991108704	620 000	35,60	17 415,73	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730</a>
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес: г. Электрогорск, ул. Ухтомского, метка на карте: 55.884843, 38.772765. артем 4991108704	1 910 000	140,50	13 594,31	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140.5_m_1420742971">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140.5_m_1420742971</a>
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Кржижановского, у д. № 1, метка на карте: 55.879052, 38.782413. артем 4991108704	3 150 000	230,70	13 654,10	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230.7_m_1151088707">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230.7_m_1151088707</a>

Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости

элемент сравнения	ед. изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Здание	Складское	Свободное	Свободное

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости

		(производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	помещение, ул.Ленина, д.24А	помещение, ул.Ухтомского	помещение, ул.Кржижановского, 1
общая площадь	кв.м.	257,9	35,60	140,50	230,70
общая стоимость	руб.		620 000,00	1 910 000,00	3 150 000,00
цена за ед.общ.площади	руб/кв.м.		17 415,73	13 594,31	13 654,10
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
месторасположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ограниченность доступа к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
площадь		257,9	35,6	140,5	230,7
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
дата продажи предложения		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19

#### Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв.м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

#### Обоснование корректировок

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

#### Пояснения к внесению корректировок:

##### *Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

##### *Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфические условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

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

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

*Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет (-11%).*

*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).* Все объекты-аналоги находятся в промышленных районах города. Корректировка не вводилась.

*Корректировка на наличие отопления.*

Корректировка не требуется, в связи с наличием на всех объектах отопления.

*Корректировка на материал строительства.*

Корректировка не требуется, т.к. все объекты построены из аналогичных материалов

*Корректировка на площадь.*

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное

Таблица

площадь аналога, кв.м.	диапазон площадей объекта оценки, кв.м.			
	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,8
300-1000	1,16	1,13	1	0,91
более 1000	1,28	1,25	1,1	1

*Корректировка на состояние отделки (физическое состояние).*

Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковое физ.состояние, поэтому корректировка не вводится.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Корректировка не вводилась, т.к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип объекта и этаж расположения.*

Так как все объекты представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка не вводится.

*Корректировка на назначение помещений.*

Так как, все объекты имеют одинаковое назначение, корректировка не вводится.

*Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Заключительным этапом расчета стоимости помещения сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Складское помещение, ул.Ленина, д.24А	Свободное помещение, ул.Ухтомского	Свободное помещение, ул.Кржижановского, 1
цена	руб.		620000,00	1910000,00	3150000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		17415,73	13594,31	13654,10
общая площадь, кв.м.	кв.м.	257,9	35,6	140,5	230,7

Условия продажи

условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-11%	-11%	-11%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
дата продажи			июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
Площадь		257,9	35,6	140,5	230,7
корректировка	%	1,00	0,97	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
тип строения		отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее	отдельстоящее
корректировка	%	0,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
назначение объекта		производственное	производственное	производственное	производственное
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
согласование результатов					
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб.кв.м.		13 094		
стоимость кв.м. с учетом физического состояния	руб.кв.м.		13 094		
рыночная стоимость объекта	руб.		3 377 000		

Таким образом, стоимость, полученная сравнительным подходом, составляет: 3 377 000 рублей.

**Расчет стоимости здания Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2**

#### Подбор аналогов

Стоимость помещения определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже, он пришел к выводу принять к сравнению предложения о продаже аналогичных объектов. Были подобраны помещения сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам.

#### Объекты-аналоги

Наименование	стоимость , руб.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб.	источник
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Ленина, у д. № 24А, метка на карте: 55.890026, 38.777341. артем 4991108704	620 000	35,60	17 415,73	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730</a>
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес: г. Электрогорск, ул. Ухтомского, метка на карте: 55.884843,	1 910 000	140,50	13 594,31	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140.5_m_1420742971">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140.5_m_1420742971</a>

38.772765.артем 4991108704				
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Кржижановского, у д. № 1, метка на карте: 55.879052, 38.782413.артем 4991108704				<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_230.7_m_1151088707">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_230.7_m_1151088707</a>
	3 150 000	230,70	13 654,10	

**Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости**

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Складское помещение, ул.Ленина, д.24А	Свободное помещение, ул.Ухтомского	Свободное помещение, ул.Кржижановского, 1
общая площадь	кв.м.	174,4	35,60	140,50	230,70
общая стоимость	руб.		620 000,00	1 910 000,00	3 150 000,00
цена за ед.общ.площади	руб/кв.м.		17 415,73	13 594,31	13 654,10
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
месторасположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ограниченность доступа к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
площадь		174,4	35,6	140,5	230,7
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
дата продажи предложения		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19

**Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв.м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

**Обоснование корректировок**

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

**Пояснения к внесению корректировок:**

*Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

*Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфические условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

*Корректировка на условия продажи.*

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет (-11%).

*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).* Все объекты-аналоги находятся в промышленных районах города. Корректировка не вводилась.

*Корректировка на наличие отопления.*

Корректировка не требуется, в связи с наличием на всех объектах отопления.

*Корректировка на материал строительства.*

Корректировка не требуется, т.к. все объекты построены из аналогичных материалов

*Корректировка на площадь.*

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное

Таблица

площадь аналога, кв.м.	диапазон площадей объекта оценки, кв.м.			
	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,8
300-1000	1,16	1,13	1	0,91
более 1000	1,28	1,25	1,1	1

*Корректировка на состояние отделки (физическое состояние).*

Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковое физ.состояние, поэтому корректировка не вводится.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Корректировка не вводилась, т.к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип объекта и этаж расположения.*

Так как все объекты представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка не вводится.

*Корректировка на назначение помещений.*

Так как, все объекты имеют одинаковое назначение, корректировка не вводится.

*Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Заключительным этапом расчета стоимости помещения сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Здание (участка по	Складское	Свободное	Свободное



		переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО, г.Электрoгoрск, ул.Буденного, д.2	помещение, ул.Ленина, д.24А	помещение, ул.Ухтомского	помещение, ул.Кржижановского, 1
цена	руб.		620000,00	1910000,00	3150000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		17415,73	13594,31	13654,10
общая площадь, кв.м.	кв.м.	174,4	35,6	140,5	230,7
<b>Условия продажи</b>					
условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-11%	-11%	-11%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
дата продажи			июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
Площадь		174,4	35,6	140,5	230,7
корректировка	%	1,00	0,97	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
корректировка	%	0,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
назначение объекта		производственное	производственное	производственное	производственное
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
<b>согласование результатов</b>					
скорректированная цена	руб.		15035,00	12098,93	12152,15
веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб.кв.м.		13 094		
стоимость кв.м. с учетом физического состояния	руб.кв.м.		13 094		
рыночная стоимость объекта	руб.		2 284 000		

Таким образом, стоимость, полученная сравнительным подходом, составляет: 2 284 000 рублей

**Расчет стоимости здания Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрoгoрск, ул.Буденного, д.2**

#### **Подбор аналогов**

Стоимость помещения определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже, он пришел к выводу принять к сравнению предложения о продаже аналогичных объектов. Были подобраны помещения сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам.

### Объекты-аналоги

Наименование	стоимость, руб.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб.	источник
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Ленина, у д. № 24А, метка на карте: 55.890026, 38.777341. артем 4991108704	620 000	35,60	17 415,73	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730</a>
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес: г. Электрогорск, ул. Ухтомского, метка на карте: 55.884843, 38.772765. артем 4991108704	1 910 000	140,50	13 594,31	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnog_o_naznacheniya_140.5_m_1420742971">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnog_o_naznacheniya_140.5_m_1420742971</a>
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Кржижановского, у д. № 1, метка на карте: 55.879052, 38.782413. артем 4991108704	3 150 000	230,70	13 654,10	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnog_o_naznacheniya_230.7_m_1151088707">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnog_o_naznacheniya_230.7_m_1151088707</a>

#### Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Складское помещение, ул.Ленина, д.24А	Свободное помещение, ул.Ухтомского	Свободное помещение, ул.Кржижановского, 1
общая площадь	кв.м.	594,1	35,60	140,50	230,70
общая стоимость	руб.		620 000,00	1 910 000,00	3 150 000,00
цена за ед.общ.площади	руб/кв.м.		17 415,73	13 594,31	13 654,10
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
месторасположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ограниченность доступа к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
площадь		594,1	35,6	140,5	230,7
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
дата продажи предложения		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19

#### Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв.м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

#### Обоснование корректировок

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

#### Пояснения к внесению корректировок:

##### *Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

##### *Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфические условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

*Корректировка на условия продажи.*

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет (-11%).

*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).* Все объекты-аналоги находятся в промышленных районах города. Корректировка не вводилась.

*Корректировка на наличие отопления.*

Корректировка не требуется, в связи с наличием на всех объектах отопления.

*Корректировка на материал строительства.*

Корректировка не требуется, т.к. все объекты построены из аналогичных материалов

*Корректировка на площадь.*

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное

Таблица

площадь аналога, кв.м.	диапазон площадей объекта оценки, кв.м.			
	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,8
300-1000	1,16	1,13	1	0,91
более 1000	1,28	1,25	1,1	1

*Корректировка на состояние отделки (физическое состояние).*

Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковое физ.состояние, поэтому корректировка не вводится.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Корректировка не вводилась, т.к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип объекта и этаж расположения.*

Так как все объекты представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка не вводится.

*Корректировка на назначение помещений.*

Так как, все объекты имеют одинаковое назначение, корректировка не вводится.

*Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Заключительным этапом расчета стоимости помещения сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого

объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Складское помещение, ул.Ленина, д.24А	Свободное помещение, ул.Ухтомского	Свободное помещение, ул.Кржижановского, 1
цена	руб.		620000,00	1910000,00	3150000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		17415,73	13594,31	13654,10
общая площадь, кв.м.	кв.м.	594,1	35,6	140,5	230,7
Условия продажи					
условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-11%	-11%	-11%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
дата продажи			июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
Площадь		594,1	35,6	140,5	230,7
корректировка	%	1,00	0,86	0,88	0,88
скорректированная цена	руб.		13330,00	10646,06	10693,89
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
корректировка	%	0,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		13330,00	10646,06	10693,89
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		13330,00	10646,06	10693,89
назначение объекта		производственное	производственное	производственное	производственное
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		13330,00	10646,06	10693,89
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		13330,00	10646,06	10693,89
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		13330,00	10646,06	10693,89
согласование результатов					
скорректированная цена	руб.		13330,00	10646,06	10693,89
веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб.кв.м.		11556		
стоимость кв.м. с учетом физического состояния	руб.кв.м.		11556		
рыночная стоимость объекта	руб.		6 865 000		

Таким образом, стоимость, полученная сравнительным подходом, составляет: 6 865 000 рублей

**Расчет стоимости здания Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2**

**Подбор аналогов**

Стоимость помещения определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже, он пришел к выводу принять к сравнению предложения о продаже аналогичных объектов. Были подобраны помещения сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам.

**Объекты-аналоги**

Наименование	стоимость, руб.	площадь, кв.м.	стоимость 1 кв.м., руб.	источник
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Ленина, у д. № 24А, метка на карте: 55.890026, 38.777341. артем 4991108704	620 000	35,60	17 415,73	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730</a>
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес: г. Электрогорск, ул. Ухтомского, метка на карте: 55.884843, 38.772765.артем 4991108704	1 910 000	140,50	13 594,31	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_140.5_m_1420742971">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_140.5_m_1420742971</a>
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Кржижановского, у д. № 1, метка на карте: 55.879052, 38.782413.артем 4991108704	3 150 000	230,70	13 654,10	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_230.7_m_1151088707">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_230.7_m_1151088707</a>

**Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости**

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Складское помещение, ул.Ленина, д.24А	Свободное помещение, ул.Ухтомского	Свободное помещение, ул.Кржижановского, 1
общая площадь	кв.м.	1271,8	35,60	140,50	230,70
общая стоимость	руб.		620 000,00	1 910 000,00	3 150 000,00
цена за ед.общ.площади	руб/кв.м.		17 415,73	13 594,31	13 654,10
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
месторасположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ограниченность доступа к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
площадь		1271,8	35,6	140,5	230,7
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
дата продажи предложения		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19

**Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв.м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.

**Обоснование корректировок**

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

Пояснения к внесению корректировок:

*Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

### *Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфические условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

### *Корректировка на условия продажи.*

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет (-11%).

*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).* Все объекты-аналоги находятся в промышленных районах города. Корректировка не вводилась.

### *Корректировка на наличие отопления.*

Корректировка не требуется, в связи с наличием на всех объектах отопления.

### *Корректировка на материал строительства.*

Корректировка не требуется, т.к. все объекты построены из аналогичных материалов

### *Корректировка на площадь.*

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное

Таблица

площадь аналога, кв.м.	диапазон площадей объекта оценки, кв.м.			
	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,8
300-1000	1,16	1,13	1	0,91
более 1000	1,28	1,25	1,1	1

### *Корректировка на состояние отделки (физическое состояние).*

Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковое физ.состояние, поэтому корректировка не вводится.

### *Корректировка на наличие отдельного входа*

Корректировка не вводилась, т.к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип объекта и этаж расположения.*

Так как все объекты представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка не вводится.

*Корректировка на назначение помещений.*

Так как, все объекты имеют одинаковое назначение, корректировка не вводится.

*Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Заключительным этапом расчета стоимости помещения сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Складское помещение, ул.Ленина, д.24А	Свободное помещение, ул.Ухтомского	Свободное помещение, ул.Кржижановского, 1
цена	руб.		620000,00	1910000,00	3150000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		17415,73	13594,31	13654,10
общая площадь, кв.м.	кв.м.	1271,8	35,6	140,5	230,7
<b>Условия продажи</b>					
условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-11%	-11%	-11%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
дата продажи			июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
Площадь		1271,8	35,6	140,5	230,7
корректировка	%	1,00	0,78	0,80	0,80
скорректированная цена	руб.		12090,00	9679,15	9721,72
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
корректировка	%	0,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		12090,00	9679,15	9721,72
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		12090,00	9679,15	9721,72
назначение объекта		производственное	производственное	производственное	производственное
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		12090,00	9679,15	9721,72
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		12090,00	9679,15	9721,72
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		12090,00	9679,15	9721,72
<b>согласование результатов</b>					
скорректированная цена	руб.		12090,00	9679,15	9721,72

веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб. кв. м.			10 496	
стоимость кв. м. с учетом физического состояния	руб. кв. м.			10 496	
рыночная стоимость объекта	руб.			13 349 000	

Таким образом, стоимость, полученная сравнительным подходом, составляет: 13 349 000 рублей

**Расчет стоимости здания Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г. Электрогорск, ул. Буденного, д. 2**

#### Подбор аналогов

Стоимость помещения определялась методом сравнения продаж. В связи с тем, что оценщику не удалось найти информацию по реальным сделкам по купле-продаже, он пришел к выводу принять к сравнению предложения о продаже аналогичных объектов. Были подобраны помещения сопоставимые с оцениваемым по основным характеристикам.

#### Объекты-аналоги

Наименование	стоимость, руб.	площадь, кв. м.	стоимость 1 кв. м., руб.	источник
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Ленина, у д. № 24А, метка на карте: 55.890026, 38.777341. артем 4991108704	620 000	35,60	17 415,73	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_35.6_m_1556744730</a>
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес: г. Электрогорск, ул. Ухтомского, метка на карте: 55.884843, 38.772765. артем 4991108704	1 910 000	140,50	13 594,31	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnog_o_naznacheniya_140.5_m_1420742971">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnog_o_naznacheniya_140.5_m_1420742971</a>
Нежилое одноэтажное здание, Точный адрес по свидетельству: г. Электрогорск, ул. Кржижановского, у д. № 1, метка на карте: 55.879052, 38.782413. артем 4991108704	3 150 000	230,70	13 654,10	<a href="https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnog_o_naznacheniya_230.7_m_1151088707">https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnog_o_naznacheniya_230.7_m_1151088707</a>

#### Данные об объектах-аналогах для расчета стоимости

элемент сравнения	ед. изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
месторасположение		Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г. Электрогорск, ул. Буденного, д. 2	Складское помещение, ул. Ленина, д. 24А	Свободное помещение, ул. Ухтомского	Свободное помещение, ул. Кржижановского, 1
общая площадь	кв. м.	592,1	35,60	140,50	230,70
общая стоимость	руб.		620 000,00	1 910 000,00	3 150 000,00
цена за ед. общ. площади	руб/кв. м.		17 415,73	13 594,31	13 654,10
имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
торг		продажа	предложение	предложение	предложение
месторасположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ограниченность доступа к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
площадь		592,1	35,6	140,5	230,7
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
дата продажи предложения		июн. 19	июн. 19	июн. 19	июн. 19

#### Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения в данном Отчете принимается стоимость 1 кв. м., как наиболее распространенная единица сравнения на рынке. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади.



### Обоснование корректировок

Стоимости объектов-аналогов нуждаются в корректировке, поскольку они имеют отличия от оцениваемого земельного участка.

Пояснения к внесению корректировок:

*Корректировка на имущественные права.*

Оценке подлежит право собственности. Объекты-аналоги, представленные на продажу, также находятся в собственности. По данному элементу сравнения корректировки не требуются.

*Корректировка на условия финансирования*

Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя. В этом случае стоимость данного объекта должна быть выше, исходя из процентной ставки и условий погашения кредита (порядок оплаты по условиям рассрочки).

При анализе данного элемента сравнения необходимо учесть условия финансирования (наличные денежные средства, возврат задолженности, переуступка прав требования, бартер, кредитование).

Так как в качестве объектов-аналогов использованы объекты предложения то специфические условия финансирования не выявлены, в силу их отсутствия, после консультации с собственниками реализуемых объектов-аналогов. У всех аналогов, как и объекта оценки типичные условия финансирования, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

*Корректировка на условия продажи.*

Суть данного элемента сравнения в наличие специфических, нетипичных отношений между сторонами сделки (родственные отношения, ограниченность времени у продавца, отношения между головной и дочерней фирмой и т.п.).

Корректировка по данному элементу сравнения вводится в случае, если сделка купли-продажи была осуществлена в нетипичных условиях. Например, продавец согласился на снижение цены в связи со срочной продажей.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как оцениваемый объект и сравнимые объекты имеют одинаковые характеристики по данному элементу сравнения. Все собственники объектов недвижимости реализуют свои объекты на типичных рыночных условиях, хорошо осведомлены о предмете сделки, о ситуации на рынке и имеют время на достаточный срок экспозиции для получения желаемого результата.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг).* Так как в качестве аналогов были выбраны объекты предложения, цены были скорректированы. Реальные цены, по которым заключаются договора купли-продажи недвижимости, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное. Для сегмента оцениваемого вида коммерческой недвижимости составляет (-11%).

*Корректировка на местоположение (престижность, привлекательность).* Все объекты-аналоги находятся в промышленных районах города. Корректировка не вводилась.

*Корректировка на наличие отопления.*

Корректировка не требуется, в связи с наличием на всех объектах отопления.

*Корректировка на материал строительства.*

Корректировка не требуется, т.к. все объекты построены из аналогичных материалов

*Корректировка на площадь.*

Корректировка принята на основе Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки), издание третье, актуализированное и расширенное

Таблица

площадь аналога, кв.м.	диапазон площадей объекта оценки, кв.м.			
	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1	0,88	0,8

300-1000	1,16	1,13	1	0,91
более 1000	1,28	1,25	1,1	1

*Корректировка на состояние отделки (физическое состояние).*

Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковое физ.состояние, поэтому корректировка не вводится.

*Корректировка на наличие отдельного входа*

Корректировка не вводилась, т.к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип объекта и этаж расположения.*

Так как все объекты представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка не вводится.

*Корректировка на назначение помещений.*

Так как, все объекты имеют одинаковое назначение, корректировка не вводится.

*Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Заключительным этапом расчета стоимости помещения сравнительным подходом является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Согласование производится путем расчета средневзвешенной величины при помощи метода ранжирования. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости, определенной сравнительным подходом, приведен ниже в табл

элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3
адрес		Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	Складское помещение, ул.Ленина, д.24А	Свободное помещение, ул.Ухтомского	Свободное помещение, ул.Кржижановского, 1
цена	руб.		620000,00	1910000,00	3150000,00
цена за 1 кв.м.	руб./кв.м.		17415,73	13594,31	13654,10
общая площадь, кв.м.	кв.м.	592,1	35,6	140,5	230,7
<b>Условия продажи</b>					
условия продажи			торг	торг	торг
корректировка	%		-11%	-11%	-11%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
дата продажи			июн.19	июн.19	июн.19
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
физическое состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	%		0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		15500,00	12098,93	12152,15
Площадь		592,1	35,6	140,5	230,7
корректировка	%	1,00	0,86	0,88	0,88
скорректированная цена	руб.		13330,00	10647,06	10693,89
тип строения		отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
корректировка	%	0,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная цена	руб.		13330,00	10647,06	10693,89
наличие отдельного входа		имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		13330,00	10647,06	10693,89
назначение объекта		производственное	производственное	производственное	производственное
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		13330,00	10647,06	10693,89
транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая

корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		13330,00	10647,06	10693,89
местоположение, престижность		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
корректировка	%	0%	0%	0%	0%
скорректированная цена	руб.		13330,00	10647,06	10693,89
<b>согласование результатов</b>					
скорректированная цена	руб.		13330,00	10647,06	10693,89
веса			33,33%	33,33%	33,33%
среднее значение	руб.кв.м.		11 556		
стоимость кв.м. с учетом физического состояния	руб.кв.м.		11 556		
рыночная стоимость объекта	руб.		6 842 000		

Таким образом, стоимость, полученная сравнительным подходом, составляет: 6 842 000 рублей

### Согласование полученных результатов.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub> – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q<sub>1</sub>, Q<sub>2</sub>, Q<sub>3</sub> – средневзвешенное значение достоверности значения рыночной стоимости полученной каждым из подходов.

Таким образом, по мнению эксперта, преимущества и недостатки применённых подходов для целей данной оценки могут быть выражены через нижеприведённые значения весов значимости каждого подхода.

В рамках настоящего отчета расчет стоимости зданий и земельного участка проведен в рамках одного (сравнительного) подхода. Отказ от применения доходного и затратного подходов к оценке объекта оценки обоснован. Следовательно, присваиваем значению рыночной стоимости, полученному в рамках сравнительного подхода — 1,00, для доходного и затратного подходов веса устанавливаются равными 0,00.

Согласно статьи 146. «Объект налогообложения» Налогового кодекса Российской Федерации (часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ) операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. Следовательно, стоимость оцениваемого земельного участка указана без учета НДС.

**Вывод: Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, составляет:**

**40 218 000 рублей**

**Или прописью:**

**Сорок миллионов двести восемнадцать тысяч рублей**

**Таким образом, все полученные стоимости в рамках настоящего отчета сведены в таблицу:**

### СВОДНЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
<b>Здания</b>				
1	Здание (закройный цех), к.н.50:17:0000000:66895 адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	91,2	5 679,82	518 000,00
2	Здание (производственного цеха и управления), к.н. 50:17:0021311:246, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	156,2	7 816,90	1 221 000,00

3	Здание (сарай склад), к.н. 50:17:0021311:136, адрес: МО, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28	32,1	5 669,78	182 000,00
4	Здание (производственный цех), к.н. 50:17:0021312:282, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	257,9	13 094,22	3 377 000,00
5	Здание (участка по переоборудованию), к.н. 50:17:0011217:45, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	174,4	13 096,33	2 284 000,00
6	Здание (участка ТНП), к.н. 50:17:0000000:63366, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	594,1	11 555,29	6 865 000,00
7	Здание (цех швейного производства), к.н. 50:17:0011217:38, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1 271,8	10 496,00	13 349 000,00
8	Здание (материальный склад), к.н. 50:17:0000000:13816, адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	592,1	11 555,48	6 842 000,00
<b>Итого по зданиям:</b>		-	-	<b>45 062 000</b>
<b>Земельные участки</b>				
1	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:17, назначение: под производственную базу, (земли НП)адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	1 140,0	912,28	1 040 000,00
2	Земельный участок, к.н. 50:17:0011217:31, назначение: под производственную базу, (земли НП), адрес: МО, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2	5 689,0	798,03	4 540 000,00
<b>Итого по земельным участкам:</b>		-	-	<b>5 580 000</b>
<b>Итого:</b>		-	-	<b>40 218 000</b>

Эксперт -оценщик

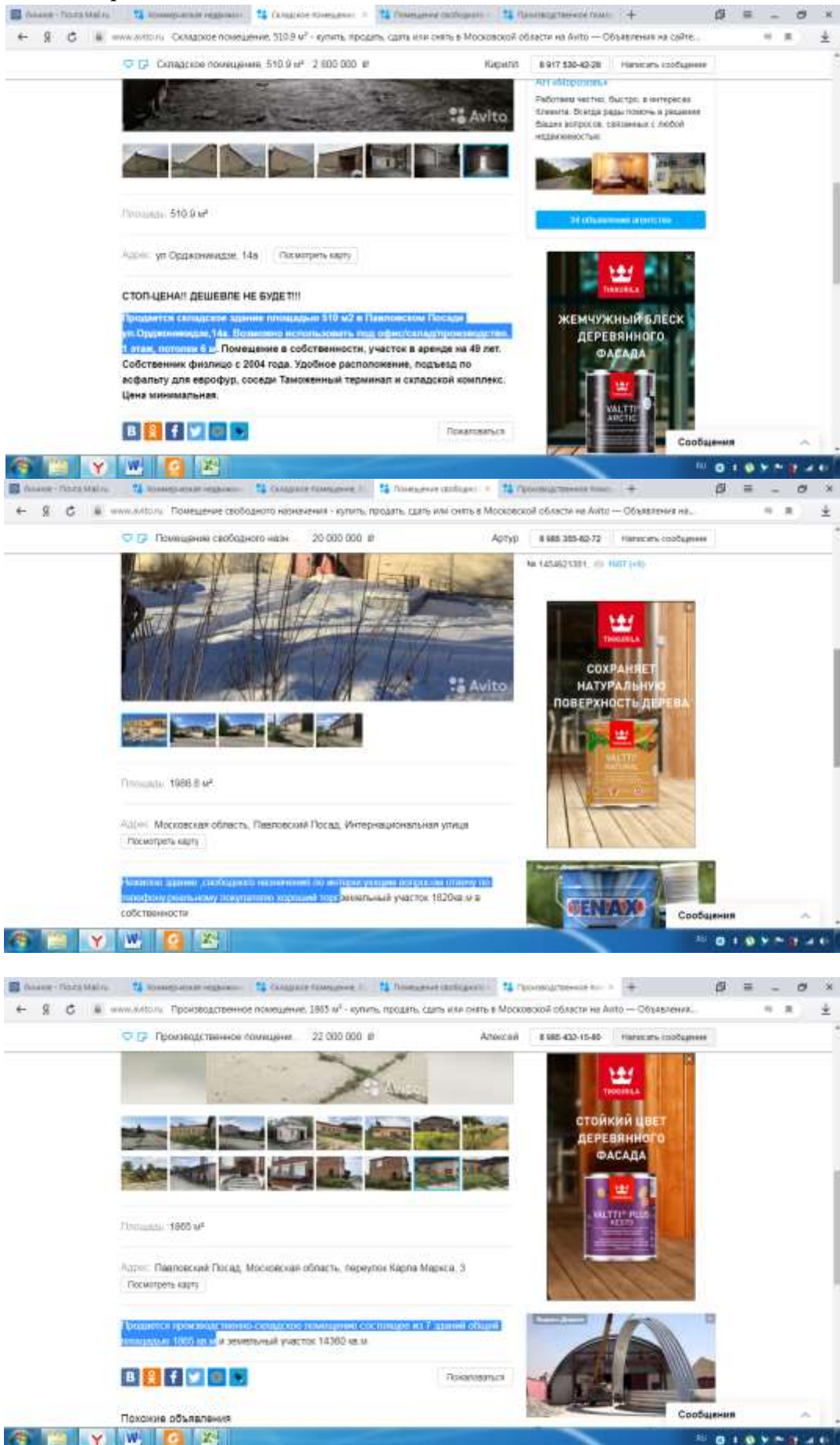
Р.З.Халимов

Директор

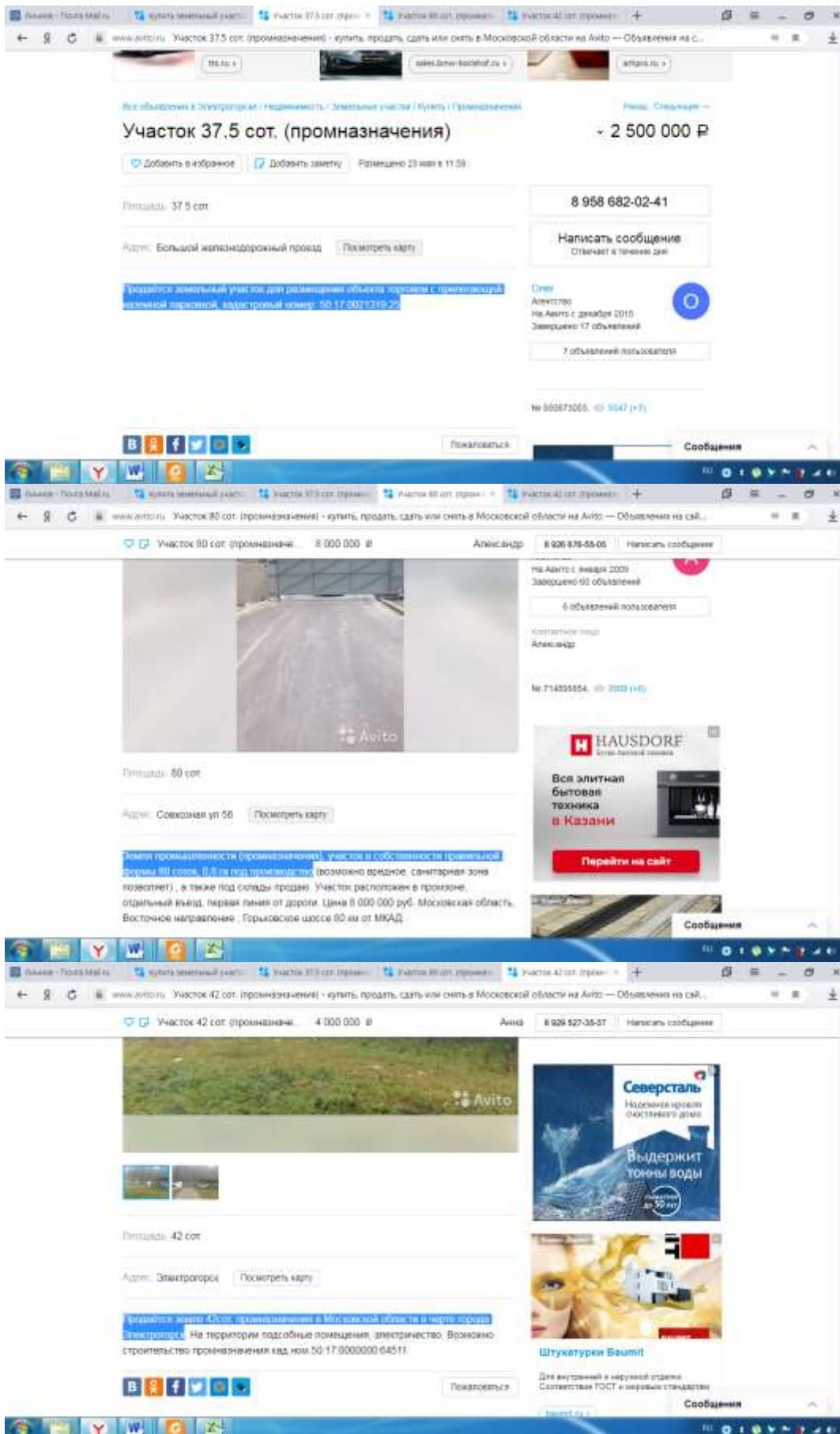
ООО «Билдинг-Консалтинг»

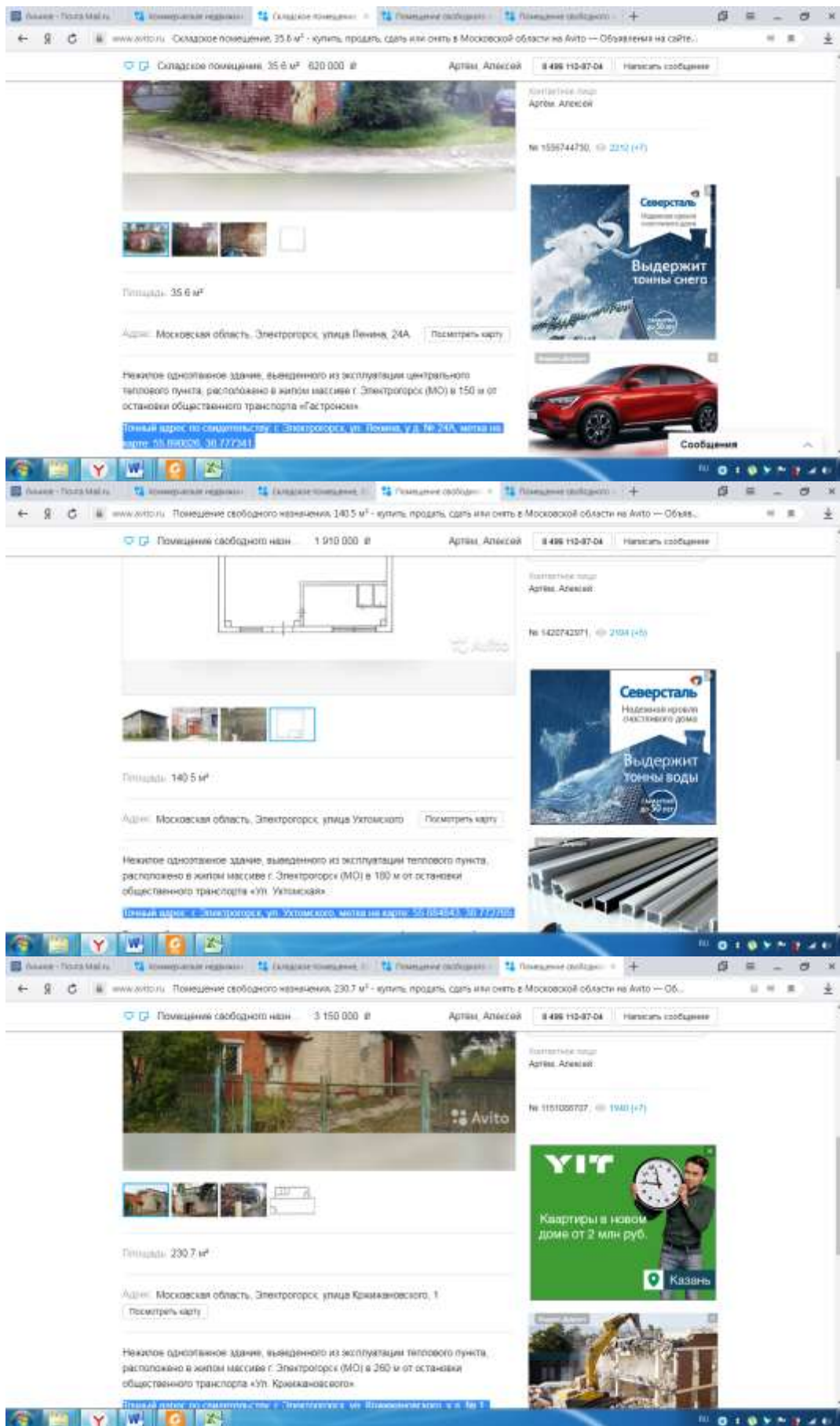
С.М.Ярчевский

**Источники информации (объекты-аналоги)**  
**Предложения по продаже объектов в г.Павловский Посад**



**Предложения по продаже объектов в г.Электрoгорск**  
Земельные участки





64

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

от "31" октября 2000 года

**Зарегистрировано право**

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный между ОАО Электрогорский опытно-экспериментальный завод "ЭЛЕОН" и ООО "КОРК-С" № 46/Д от 29.12.1999г., зарегистрирован МОРП от 25.01.2000г. № 50-01.17-4.2000-2.1

**Субъект права:** Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", Свидетельство о регистрации юридического лица: № 802.761, выдано 21.09.1994г. Московской Регистрационной Палатой, ОКПО 40165171, ИНН 7729061244. Адрес: Россия, г.Москва, ул.Никулинская, д.5 корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание производственного назначения, общая площадь 594,1 кв.м, инв.№6241, назначение по БТИ здание участка ТНП, лит А5, объект №3

**Адрес объекта:** Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2

**Номер объекта:** 50: 17: 01: 00185: 003

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.17-4.2000-27.1

**Регистратор** Копылова Е. В.

М.П.  (подпись)

*Ген директор*  **КОПИЯ ВЕРНА**  
Богачев Г.Н. подпись

*Исполнитель*  **КОПИЯ ВЕРНА**  
Красницкий В.П. подпись


Серия АБ 1043779 \*

© 2000 - ПАСПОРТНАЯ



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "31" октября 2000 года

**Зарегистрировано право**

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный между ОАО Электрогорский опытно-экспериментальный завод "ЭЛЕОН" и ООО "КОРК-С" № 46/Д от 29.12.1999г., зарегистрирован МОРП от 25.01.2000г. № 50-01.17-4.2000-2.1

**Субъект права:**

Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", Свидетельство о регистрации юридического лица: № 802.761, выдано 21.09.1994г. Московской Регистрационной Палатой, ОКПО 40165171, ИНН 7729061244. Адрес: Россия, г.Москва, ул.Никулинская, д.5 корп.1

**Вид права:**

Собственность

**Объект права:**

Здание производственного назначения, общая площадь 174,4 кв.м, инв.№6241, назначение по БТИ: здание участка по переоборудованию, лит.Аб, объект №1

**Адрес объекта:**

Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2

**Номер объекта:**

50: 17: 01: 00185: 001

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" февраля 2000 года сделана запись регистрации № 50-01.17-4.2000-27.2

**Регистратор** Копылова Е. В.

М.П.

*Е.В. Копылова*  
(подпись)

*Ген. директор*  
*Борисов С.И.*  
КОПИЯ ВЕРНА  
подпись

*Ген. директор*  
*Морозов С.В.*  
КОПИЯ ВЕРНА  
подпись



Серия АБ

1043778 \*

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

"02" марта 2007 года

Дата выдачи:

**Документы-основания:** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.12.1998 года с ОАО "Электрогорским опытно-экспериментальным заводом "Элеон", зарегистрирован в МОРП 50-01.17-4.1998-178.1 от 17.12.1998 года  
Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством объекта №002870 от 09.09.2004г  
Постановление Главы города Электрогорска Московской области № 519 от 16.09.2004г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 802.761, выдан 21.09.1994г. Московской Регистрационной Палатой, ОКПО 40165173, ИНН 7729061244, ОГРН 1037700137122, адрес местонахождения: Россия, г. Москва, ул. Никулинская, д. 5 корп. 1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание производственного назначения - цех швейного производства, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 1288,30 кв. м, инв. № 340.106.6241/8, лит. Б, Б1  
Адрес объекта: Московская область, г. Электрогорск, ул. Буденного, д. 2

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-17/006/2007-121

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" марта 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-17/006/2007-121

Государственный регистратор Чистова Н. М.



*Ген. директор* **КОПИЯ ВЕРНА**  
*Бегунов С.И.* подпись

*Ген. директор* **КОПИЯ ВЕРНА**  
*Иванов С.В.* подпись  
50-НА1599967



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

от "21" апреля 2003 года

**Зарегистрировано право**

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №46/д-2 от 20.03.2003г., заключили ОАО "Электрогорский опытно-экспериментальный завод "Элеон" и ООО "КОРК-С"

**Субъект права:**

Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 802.761, выдан 21.09.1994г. Московской Регистрационной Палатой, ОКПО 40165171, ИНН 7729061244, ОГРН 1037700137122; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Никулинская, д.5 корп.1

**Вид права:**

Собственность

**Объект права:**

Помещение в здании производственного назначения, общая площадь 592,10кв.м, назначение по БТИ: материальный склад, инв.№ 6241, лит. АЗ

**Адрес объекта:**

Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2, пом.1-11

**Номер объекта:**

50: 17: 01: 00185: 007: 0002

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" апреля 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/17-04/2003-215.1

**Регистратор** Копылова Е. В.

М.П.



*(подпись)*

*ген директор* **КОПИЯ ВЕРНА**  
*Баранов Г.И.* *(подпись)*

*ген директор* **КОПИЯ ВЕРНА**  
*Зеленый З.Р.* *(подпись)*



Серия 50 АД № 390923 \*



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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Зарегистрировано право** от "28" февраля 2000 года

**Основание** Договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный между ТОО "Инженерно-технологический Центр "Элита" и ООО "КОРК-С" от 24.01.2000г. № 46/Д-1, зарегистрировано МОРП 11.02.2000г., реестровый номер 50-01.17-4.2000-28.1

**Субъект права** Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", Свидетельство о регистрации юридического лица: № 802.761, выдано 21.09.1994 г. Московской Регистрационной Палатой, ОКПО 40165171, ИНН 7729061244. Адрес: Россия, г.Москва, ул.Никулинская, д.5 корп.1

**Вид права** Собственность

**Объект права** нежилое здание производственный цех общая площадь 257,9 кв.м, инв.№7532, лит.А, А1, объект №1  
Адрес: Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2.

**Номер объекта** 50.17.01.00047.001.0000

**Ограничения (обременения) права** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" февраля 2000 года сделана запись

регистрации № 50-01.17-4.2000-51.1

**Регистратор** Копылова Е. В.

*ген. директор* **КОПИЯ ВЕРНА**  
*Буденный*  
*за бухгалтер* **КОПИЯ ВЕРНА**  
*Иванов*



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

от "02" марта 2001 года

**Зарегистрировано право**

**Документы-основания:** Договор купли-продажи имущества №169-065 от 28.12.2000г

**Субъект права:** Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С",  
Свидетельство о регистрации юридического лица: № 802.761, выдано  
21.09.1994г. Московской Регистрационной Палатой. ОКПО 40165171,  
ИНН 7729061244. Адрес: Россия, г.Москва, ул.Никулинская, д.5  
корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание производственного назначения, общая площадь 26,60 кв.м,  
инв.№ 5641, назначение по БТИ: сарай-склад, лит. Д, объект № 2

**Адрес объекта:** Московская область, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28

**Номер объекта:** 50: 17: 00: 02287: 002

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"02" марта 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.17-4.2001-34.2

**Регистратор** Копылова Е. В.

М.П.  (подпись)



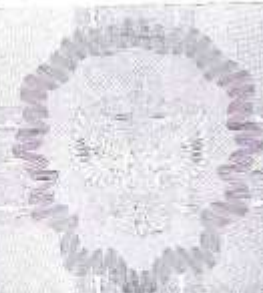
Зем. директор  **КОПИЯ ВЕРНА**  
Баранов И.И.  подпись

Зн. судья  **КОПИЯ ВЕРНА**  
Шкелева И.В.  подпись



Серия 50 АГ № 138341





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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "02" марта 2001 года

**Зарегистрировано право**

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи имущества №169-065 от 28.12.2000г.

**Субъект права:** Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С",  
Свидетельство о регистрации юридического лица: № 802.761, выдано  
21.09.1994г. Московской Регистрационной Палатой, ОКПО 40165171,  
ИНН 7729061244. Адрес: Россия, г.Москва, ул.Никулинская, д.5  
корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание производственного назначения, 1 - этажный, общая площадь  
91,20кв.м, инв.№ 5641, назначение по БТИ: закрытый пех, лит. Б,  
объект № 3

**Адрес объекта:** Московская область, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28

**Номер объекта:** 50:17:00:02287:003

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"02" марта 2001 года сделана запись регистрации № 50-01:17-4.2001-34.3

**Регистратор** Копылова Е. В.

М.П.   
(подпись)



*Внутренний документ*  
*то будет иметь*  
*М.П. Копылова Е. В.*

КОПИЯ ВЕРНА  
подпись



Серия 50 АГ

№ 138342

65

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Зарегистрировано право  
Основание

от "15" марта 2000 года

См. на обороте

**Субъект права** Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С",  
Свидетельство о регистрации юридического лица № 802.761,  
выдано 21.09.1994г. Московской регистрационной Палатой,  
ОКПО 40165171, ИНН 7729061244. Адрес: Россия, г.Москва,  
ул.Никулинская, д.5 корп.1

**Вид права** Бессрочное постоянное пользование  
**Объект права** Земельный участок под производственную базу, общая площадь  
1140 кв.м, кадастровый № 50:17:020121:0002  
Адрес: Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2.

**Номер объекта** 50:17:01:00464

**Ограничения (обременения) права** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество  
и сделок с ним "15" марта 2000 года сделана запись  
регистрации № 50-01/17-4/2000-67.1



Регистратор Копылова Е. В.



*Е.В. Копылова*  
(подпись)



*ген директор* КОПИЯ ВЕРНА  
*Богданов С.И.* подпись  
Серия АБ  
*И.В. Букинина* КОПИЯ ВЕРНА  
*Иванова И.И.* подпись

© И.С.СЗАРЬ-МОСКОВСКАЯ

20

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "02" марта 2001 года

**Зарегистрировано право**

**Документы-основания:** Договор купли-продажи имущества №169-065 от 28.12.2000г

**Субъект права:** Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С",  
Свидетельство о регистрации юридического лица: № 802,761, выдано  
21.09.1994г. Московской Регистрационной Палатой, ОКПО 40165171,  
ИНН 7729061244. Адрес: Россия, г.Москва, ул.Никулинская, д.5  
корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание производственного назначения, 2 - этажное, общая площадь  
156,20кв.м, инв.№ 5641, назначение по БТИ: здание  
производственного цеха и управления, лит. А, А1,а, объект № 1

**Адрес объекта:** Московская область, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28

**Номер объекта:** 50:17:00:02287:001

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"02" марта 2001 года сделана запись регистрации № 50-01.17-4.2001-34.1

**Регистратор** Копылова Е. В.

М.П.  (подпись)

**КОПИЯ ВЕРНА**

*ген директор* \_\_\_\_\_ *Борисов В.И.*  
*зам директора* \_\_\_\_\_ *В.И. Вильямс*

**КОПИЯ ВЕРНА**

*В.И. Вильямс*



Серия 50 АГ                      № 138340





81

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: Московская область 30.09.2015  
Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 01.12.2014 №13  
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", ИНН:  
7729061244, ОГРН: 1037700137122

Вид права: Собственность  
Кадастровый(условный) номер: 50:17:0011217:31  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: под производственную базу, площадь 5 689 кв. м., адрес  
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"  
июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/017-50/017/008/2015-711/2.

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

50-50/017-50/017/008/2015-711/2



Прошина О. А.

ген. директор **КОПИЯ ВЕРНА**  
Бизнесов Г. В. (подпись)

За подписью **КОПИЯ ВЕРНА**  
Менделеев И. В. (подпись)



75

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 19.04.2016

№ 50-0-1-302/4007/2016-19

На основании запроса от 15.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:17:0021311:214
наименование объекта:	Здание производственного назначения
назначение объекта:	Объекты производственного назначения
площадь объекта:	91, 2 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 5641, литер Б
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С" ИНН: 7729061244
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-01.17-4.2001-34.3 от 02.03.2001
4. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Цуканов Николай Максимович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

Шаповал М. Ю.

АЧАЛЬНИК

ОТДЕЛА ДИЗ

Копия верна  
 Подпись: [Handwritten signature]  
 Подпись: [Handwritten signature]

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

Область, республика, край \_\_\_\_\_  
 Район \_\_\_\_\_  
 Округ \_\_\_\_\_  
 Город (др. поселение) г. Павловский Посад

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

закройный цех

№ 28 \_\_\_\_\_ по улице (пер.) пер. Володарского Лигт. Б. Б1. б \_\_\_\_\_

Инвентарный номер	201:062-5641
Кадастровый номер	



Паспорт составлен по состоянию на 09 февраля 2007 г.  
 дата обследования объекта в натуре

*Ген. директор* **КОПИЯ ВЕРНА**  
*Борисов Г.И.* подпись \_\_\_\_\_

*Гл. бухгалтер* **КОПИЯ ВЕРНА**  
*Серегина В.И.* подпись \_\_\_\_\_



3185938

### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Литера Б ( закрытый сек ) Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 Литера Б1 ( закрытый сек ) Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_  
 Кроме того имеется: \_\_\_\_\_ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин  
 (неужное зачеркнуть)

Строительный объем - 363 куб.м

Итого общая площадь 91,2 м<sup>2</sup>; из нее:

лит. Б общая площадь 59,4 м<sup>2</sup>;

лит. Б1 общая площадь 31,8 м<sup>2</sup>;

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 91,2 м<sup>2</sup>,

в том числе основная площадь нежилых помещений 73,7 м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь 17,5 м<sup>2</sup>.

#### Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
	<u>91,2</u>	<u>73,7</u>	<u>17,5</u>
Всего:	<u>91,2</u>	<u>73,7</u>	<u>17,5</u>

### II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	
		3	4
		Физический износ здания - <b>60 %</b> Число этажей <b>1</b>	
<b>Литера Б</b>			
1	Фундамент	бутовый ленточный	
2	Стены, перегородки	брусчатые	
3	Перекрытие	деревянные утепленные	
4	Кровля	железная	
5	Полы	красочные, линолеум	
6	Проемы	окно: двойные, дверь: простая	
7	Отделочные работы	простой работы	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, электроосвещение, вентиляция	
9	Прочие работы	простой работы	
		Физический износ здания - <b>58 %</b> Число этажей <b>1</b>	
<b>Литера В1</b>			
1	Фундамент	бутовый ленточный	
2	Стены, перегородки	каркасно-засыпные	
3	Перекрытие	деревянные утепленные	
4	Кровля	железная	
5	Полы	дощатые	
6	Проемы	простой работы	
7	Отделочные работы	простой работы	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	отопление, электроосвещение, вентиляция	
9	Прочие работы	простой работы	
		Физический износ здания - <b>70 %</b> Число этажей	
<b>Литера Б</b>			
1	Фундамент	бутовый	
2	Стены, перегородки	Стены-деревянные каркасные, перегородки дощатые.	
3	Перекрытие	деревянные,	
4	Кровля	железная	
5	Полы	дощатые	
6	Проемы	простой работы	
7	Отделочные работы	простой работы	
8	Электротехнические устройства	электроосвещение	
9	Прочие работы	крыльцо	
Литера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4

**Экспликация**  
к поэтажному плану закрытый цех,

расположенного в городе (другом поселении) г. Павловский Посад  
по улице (пер.) пер. Володарского дом № 28

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
						10,0	10,0		2,70	
Б1	1	1	1	цех	$3,67 \cdot 2,72$	10,0				
	1		2	коридор	$5,04 \cdot 1,34 - 1,36 \cdot 0,32$	7,1		7,1		
Б	1		3	цех	$7,74 \cdot 7,67$	59,4	59,4			
								10,4		
Б1	1		4	комната отдыха	$4,25 \cdot 2,49 - 0,31 \cdot 0,39$	10,4				
	1		5	цех	$3,21 \cdot 1,34$	4,3	4,3			
					Итого 1:	91,2	73,7	17,5		
					Итого:	91,2	73,7	17,5		

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 19.04.2016

№ 50-0-1-302/4007/2016-22

На основании запроса от 15.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:17:0021312:282
наименование объекта:		нежилое здание
назначение объекта:		Объекты производственной инфраструктуры
площадь объекта:		257,9 кв. м
инвентарный номер, литер:		инв.№ 7532, литер А, А1
этажность (этаж):		1
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", ИНН: 7729061244
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-01.17-4.2000-51.1 от 28.02.2000
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Арест, Наложить арест на нежилое здание производственный цех общая площадь 257,9 кв.м, инв. №7532, лит.А, А1, объект №1, Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2, усл.№ 50:17:01:00047:001
дата государственной регистрации:		21.06.2012
номер государственной регистрации:		50-50-97/003/2012-725
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Тропарево-Никулинского ОСП, УФССП по Москве Меламед М.Я. от 22.05.2012 №77/27/991/20-12СД
5. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6. Правопритязания:		отсутствуют
7. Заданные в судебном порядке права арестования:		данные отсутствуют
8. Отсутствует ли возражение в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9. Отсутствует ли наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд:		данные отсутствуют



Копия верна  
 1. *Иванов И.И.*  
 2. *Петров П.П.*

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 19.04.2016

№ 50-0-1-302/4007/2016-21

На основании запроса от 15.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:17:0021311:246
наименование объекта:	Здание производственного назначения	
назначение объекта:	Объекты производственного назначения	
площадь объекта:	156, 2 кв. м	
инвентарный номер, литер:	инв.№ 5641, литер А, А1, а	
этажность (этаж):	2	
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г. Павловский Посад, пер. Володарского, д. 28	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", ИНН: 7729061244
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-01.17-4.2001-34.1 от 02.03.2001
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения, 2 - этажное, общая площадь 156, 2 кв.м, инв.№ 5641, назначение по БТИ: здание производственного цеха и управления, лит. А, А1, а, объект № 1, Московская область, г. Павловский Посад, пер. Володарского, д. 28, усл. № 50:17:00:02287:001	
дата государственной регистрации:	21.06.2012	
номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-728	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Тропарево-Никулинского ОСИ УФССП по Москве Мешаев М.Я. от 22.05.2012 № 77/27/991/20-12СД	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	отсутствуют	
7. Заданные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9. Отметка о наличии решения об оспаривании объекта недвижимости:	данные отсутствуют	



**КОПИЯ ВЕРНА**

*Вн - [подпись]*



12/17

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

Область, республика, край Московская область  
 Район \_\_\_\_\_  
 Округ \_\_\_\_\_  
 Город (др. поселение) г. Павловский Посад

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
**здание производственного цеха и управления**

№ 28 по улице (пер.) пер. Володарского

Инвентарный номер	201:062-5641
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	



Паспорт оставлен по состоянию на 09 февраля 2007 г.  
дата обследования объекта

*И.о. директора*  
*Борисов Г.И.* **КОПИЯ ВЕРНА**  
подпись

*И.о. заместителя*  
*Иванов В.В.* **КОПИЯ ВЕРНА**  
подпись



3185941

1. Свидетельство о государственной регистрации

28

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
1	Общество с ограниченной ответственностью КОРК-С	Договор купли-продажи имущества №169-065 от 28.12.2000г. Свидетельство о государственной регистрации права от 02.03.2001г. №50-01.17-4.2001-34.1	1

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	137,0

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	здание производственного цеха и управления	102,40	2,90	297,00	бутовый ленточный	кирпичные	деревянные	железо	дощатые
A1	здание производственного цеха и управления	11,90	3,00	36,00	бутовый ленточный	кирпичные	железобетонные	составленная	цементные

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

128

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1969 г.
1	2	3	4
A	здание производственного цеха и управления	19	4919
A1	здание производственного цеха и управления	33	12013
		Итого:	16932,00

Полная балансовая стоимость  
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) 938174,10 руб.  
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. 919238,00 руб.



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 19.04.2016 № 50-0-1-302/4007/2016-18

На основании запроса от 15.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:17:0021311:136
наименование объекта:		Здание производственного назначения
назначение объекта:		Объекты производственного назначения
площадь объекта:		26,6 кв. м
инвентарный номер, литер:		инв.№ 5641, литер Д
этажность (этаж):		1
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Московская область, г. Павловский Посад, пер. Володарского, д.28
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", ИНН: 7729061244
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1. Собственность, № 50-01.17-4.2001-34.2 от 02.03.2001
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения, общая площадь 26,60 кв.м, инв.№ 5641, назначение по БТИ: сарай-склад, лит. Д, объект № 2, Московская область, г. Павловский Посад, пер. Володарского, д.28, чл.№ 50:17:00:02287:002
дата государственной регистрации:		21.06.2012
номер государственной регистрации:		50-50-97/003/2012-727
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Тропарево-Никулиновского ОСИ, УФССП по Москве Меламед М.Я. от 22.05.2012 №77/27/991/20-12СД
5. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6. Правовременения:		отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют



Копия верна  
 Копия верна  
 Подпись: [подпись]

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ  
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 19.04.2016 № 50-0-1-302/4007/2016-20

На основании запроса от 15.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:17:0011217:62
наименование объекта:	Здание
назначение объекта:	Объекты производственной инфраструктуры
площадь объекта:	174,4 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 6241, литер А6
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Электротгорск, ул.Буденного, д.2
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", ИНН: 7729061244
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-01.17-4.2000-27.2 от 11.02.2000
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения, общая площадь 174,4 кв.м, инв.№6241, назначение по БТИ: здание участка по переоборудованию, лит.А6, объект №1, Московская область, г.Электротгорск, ул.Буденного, д.2, усл.№ 50:17:01:00185:001
дата государственной регистрации:	21.06.2012
номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-723
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Тропарево-Никулинского ОСП УФССП по Москве Меламед М.Я. от 22.05.2012 №77/27/991/20-12СД
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Исковые заявления в судебном порядке предъявленные требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости:	данные отсутствуют



КОПИЯ ВЕРНА  
  
 КОПИЯ ВЕРНА

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

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Электрогорский филиал ГУП МО "МОБТИ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
Здание участка по переоборудованию.  
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.  
Район \_\_\_\_\_  
Округ городской округе Электрогорск  
Город (др. поселение) г. Электрогорск  
по улице (пер.) Буденного  
№ 2

Инвентарный номер	340:106-6241/12	Литера	А6
Условный номер			
Кадастровый номер			

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

12 августа 2009 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
ООО "КОРК-С"	
Генеральный директор <u>Барбашев С.И.</u>	Подпись, печать



Наименование организации, осуществляющей составление Технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области Московское областное бюро технической инвентаризации Электрогорский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Генеральный директор (Ф.И.О.) <u>Иванов В.В.</u>	Подпись, печать



Иванов В.В. КОПИЯ ВЕРНА  
Подпись

Иванов В.В. КОПИЯ ВЕРНА  
Подпись

5688087

**Общие сведения**

**Объект-** Здание участка по переоборудованию.

**Местонахождение-** Московская обл., городской округ Электрогорск, г. Электрогорск, Буденного, д. 2

**Литера А6 -** Здание участка по переоборудованию.

*Здание производственного назначения одноэтажное. Стены кирпич, панели. Перекрытие - ж/бетонные плиты, внутренняя отделка простой работы, электроснабжение, канализация, водопровод, отопление от промышленной котельной.*

**Состав объекта**

№ п/п	Литера	Наименование зданий и сооружений	Год постройки	Балансовая стоимость по состоянию на г. (руб.)
1	2	3	4	5
		<i>Здание участка по переоборудованию.</i>		
1	А6	Здание участка по переоборудованию.		



**Экспликация к плану зданий и сооружений**  
**литера А6 - Здание участка по переоборудованию.**

1	Назначение здания (сооружения)	производственное
2	Этажность (надземная)	1 этаж
3	Этажность (подземная)	-
4	Площадь общая по внутреннему обмеру	174,4 кв.м
5	Площадь застройки по наружному обмеру	203,3 кв.м
6	Объем	970 куб.м
7	Материал стен	кирпич
8	Материал фундамента	бетон
9	Год ввода в эксплуатацию	
10	Инвентарный номер бух. учета	
11	Инвентаризационная (балансовая) стоимость	

125

**Экспликация**  
к поэтажному плану Здание участка по переоборудованию.

асположенного в городе (другом поселении) г. Электрогорск  
по улице (пер.) Буденного дом № 2

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Аб	1		1	пех	$11,84 \times 12,14 - 0,34 \times (0,27 + 0,40 + 0,49) - 0,32 \times 0,49 - 0,12 \times 0,62 - 0,31 \times (0,33 + 0,29) - 0,58 \times 0,10 - 0,31 \times 0,34 - 0,15 \times 3,96$	142,2	142,2		4,70	
Аб	1		2	коридор	$3,25 \times 5,25$	17,1		17,1	3,63	
Аб	1		3	бытовое помещение	$3,13 \times 2,28$	7,1		7,1		
Аб	1		4	туалет	$1,62 \times 0,95$	1,5		1,5		
Аб	1		5	кладовая	$1,68 \times 1,05$	1,8		1,8		
Аб	1		6	бытовое помещение	$2,81 \times 1,90 - 0,57 \times 1,10$	4,7		4,7		
				Итого:	производственное (нежилое) I:	174,4	142,2	32,2		
					Итого:	174,4	142,2	32,2		

**Нежилые здания и помещения**

<i>Итого по этажу I</i>	174,4	142,2	32,2		
<i>Итого по зданию (строению)</i>	174,4	142,2	32,2		

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**  
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 19.04.2016

№ 50-0-1-302/4007/2016-23

На основании запроса от 15.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:17:0000000:63366
наименование объекта:		Здание
назначение объекта:		Объекты производственной инфраструктуры
площадь объекта:		594, 1 кв. м
инвентарный номер, литер:		инв.№ 6241, литер А5
этажность (этаж):		1
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Московская область, г.Электрoгoрск, ул.Буденного, д.2
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", ИНН: 7729061244
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-01.17-4.2000-27.1 от 11.02.2000
4. Ограничение (обременение)		
4.1.1. вид:		Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения, общая площадь 594, 1 кв.м, инв.№6241, назначение по БТИ: здание участка ТНП, лит.А5, объект №3, Московская область, г.Электрoгoрск, ул.Буденного, д.2, усл.№ 50:17:01:00185:003
дата государственной регистрации:		21.06.2012
номер государственной регистрации:		50-50-97/003/2012-724
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Тропарево-Никулинского ОСП УФССП по Москве Меламед М.Я. от 22.05.2012 №77/27/991/20-12СД
5. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6. Правоприязания:		отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд:		данные отсутствуют



Копия верна  
 1  
 За подписью [Имя]

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

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Электрогорский филиал ГУП МО "МОБИ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Здание участка ТНТ.

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.  
 Район \_\_\_\_\_  
 Округ городской округ Электрогорск  
 Город (др. поселение) г. Электрогорск  
 по улице (пер.) Буденного  
 № 2

Ивентарный номер	340:106-6241/11	Литера	А5
Условный номер			
Кадастровый номер			

Паспорт составлен по состоянию на

04 августа 2009 г.

дата обследования объекта в натуре



Согласовано	
ООО "КОРК-С"	
Генеральный директор	Подпись, печать
<u>Баранов С.И.</u>	<u>[Signature]</u>

Наименование организации, осуществляющей составление Технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области Московское областное бюро технической инвентаризации Электрогорский филиал ГУП МО "МОБИ"	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
<u>Прошин В.В.</u>	<u>[Signature]</u>

Ген директор  
Баранов С.И.  
подпись

За специалистом  
Иванов И.И.  
подпись



5688086

**Общие сведения**

**Объект-** Здание участка ТНТ.

**Местонахождение-** Московская обл., городской округ Электрогорск, г. Электрогорск, Буденного, д. 2

*Литера А5 - Здание участка ТНТ.*

*Здание производственного назначения. Стены кирпичные, отделка простой работы. Благоустройство здания - электричество, канализация, водопровод, отопление от производственной котельни. После реконструкции изменилась площадь с 594,1 кв.м до 1633,7 кв.м*

**Состав объекта**

№ п/п	Литера	Наименование зданий и сооружений	Год постройки	Балансовая стоимость по состоянию на г. (руб.)
1	2	3	4	5
		<b>Здание участка ТНТ.</b>		
1	А5	Здание участка ТНТ.	2009	

Экспликация к плану зданий и сооружений

литера А5 - Здание участка ТНТ.

1	Назначение здания (сооружения)	<i>производственное</i>
2	Этажность (надземная)	<i>1 этаж + мансарда</i>
3	Этажность (подземная)	-
4	Площадь общая по внутреннему обмеру	<i>1633,7 кв.м</i>
5	Площадь застройки по наружному обмеру	<i>1137,6 кв.м</i>
6	Объем	<i>9101 куб.м</i>
7	Материал стен	<i>кирпич</i>
8	Материал фундамента	<i>ж/бетон</i>
9	Год ввода в эксплуатацию	<i>2009г. после реконструкции</i>
10	Инвентарный номер бух. учета	
11	Инвентаризационная (балансовая) стоимость	

**Экспликация**  
к поэтажному плану Здание участка ТПТ.

расположенного в городе (другом поселении) г. Электрогорск  
по улице (пер.) Буденного дом № 2

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А5	1		1	кладовая	$5.70*3.57$	20,4		20,4	2,82	
А5	1		2	коридор	$5.70*1.90$	10,8		10,8		
А5	1		3	санузел	$1.45*1.00$	1,5		1,5		
А5	1		4	туалет	$1.38*1.00$	1,4		1,4		
А5	1		5	душ	$2.47*2.06-1.32*0.16$	4,9		4,9		
А5	1		6	раздевалка	$5.61*5.70-2.79*2.35-3.36*1.15$	21,6		21,6		
А5	1		7	кладовая	$5.63*3.19$	18,0		18,0	3,64	
А5	1		8	кладовая	$2.46*5.63$	13,9		13,9		
А5	1		9	склад	$35.26*11.52$	406,2	406,2		6,16	
А5	1		10	кладовая	$5.67*5.31$	30,1		30,1	3,64	
А5	1		11	участки производства	$5.48*23.46$	128,6	128,6		5,84	
А5	1		12	кладовая	$5.70*5.87$	33,5		33,5	3,64	
А5	1		13	склад	$7.72*5.00$	38,6		38,6	4,70	
А5	1		14	склад	$7.75*5.77$	44,7		44,7		
А5	1		15	склад	$7.75*3.76$	44,6		44,6		
А5	1		16	склад	$7.75*5.75$	44,6		44,6		
А5	1		17	склад	$7.75*3.75$	44,6		44,6		
А5	1		18	склад	$5.82*7.75$	45,1		45,1		
А5	1		19	склад	$5.58*7.75$	43,2		43,2		
А5	1		20	кабинет	$3.65*3.83-0.25*0.25$	21,2	21,2		3,00	
А5	1		21	кладовая	$1.56*2.01$	3,1		3,1		
А5	1		22	кабинет	$4.10*4.42-1.71*2.10$	14,5	14,5			
А5	1		23	кабинет	$3.57*5.89-0.25*0.25$	21,0	21,0			
А5	1		24	коридор	$1.30*4.05$	5,3		5,3		
А5	1		25	архив	$5.70*3.16$	18,0	18,0		2,70	
А5	1		26	комната	$4.75*2.56-1.07*0.53$	11,6		11,6		
А5	1		27	кабинет	$6.0*3.95$	23,7	23,7			
А5	1		28	коридор	$1.48*6.00+2.40*1.24+0.90*0.45$	12,3		12,3		
А5	ман-сарда		29	тамбур	$1.08*1.44$	1,6		1,6	2,75	
А5	ман-сарда		30	производственное	$16.64*6.86-1.56*1.08-0.12*0.18*7$	112,3	112,3			
А5	ман-сарда		31	коридор	$23.70*1.50$	35,6		35,6		
А5	ман-сарда		32	тамбур	$1.09*1.43$	1,6		1,6		
А5	ман-сарда		33	туалет	$2.49*0.98$	2,4		2,4		
А5	ман-сарда		34	туалет	$2.47*1.04$	2,6		2,6		
А5	ман-сарда		35	душ	$1.57*1.00$	1,6		1,6		
А5	ман-сарда		36	душ	$1.57*1.40$	2,2		2,2		
А5	ман-сарда		37	раздевалка	$2.16*2.60$	5,6		5,6		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
45	мансарда		38	коридор	1.20*2.43		2,9		2,9	2,75
45	мансарда		39	комната	3.30*4.01		21,3		21,3	
45	мансарда		40	комната	3.30*4.03		21,4		21,4	
45	мансарда		41	комната	3.30*4.09		21,7		21,7	
45	мансарда		42	комната	3.30*4.00		21,2		21,2	
45	мансарда		43	комната	3.30*4.01		21,3		21,3	
45	мансарда		44	склад	3.48*42.22		231,4		231,4	2,20
				Итого производственное (нежилое) 1:			1633,7	745,5	888,2	
				Итого:			1633,7	745,5	888,2	

**Нежилые здания и помещения**

<i>Итого по этажу 1</i>							1 127,0	633,2	493,8	
<i>Итого по этажу мансарда</i>							506,7	112,3	394,4	
<i>Итого по зданию (строению)</i>							1 633,7	745,5	888,2	



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 19.04.2016

№ 50-0-1-302/4007/2016-26

На основании запроса от 15.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:17:0011217:17	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли поселений, для нужд производства	
площадь объекта:	1 140 кв. м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Электротгорск, ул.Буденного, д.2	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", ИНН: 7729061244	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Постоянное (бессрочное) пользование, № 50-01.17-4.2000-67.1 от 15.03.2000	
4. Ограничение (обременение)		
4.1.1. вид:	Арест, Наложить арест на Земельный участок под производственную базу, общая площадь 1140 кв.м, кадастровый № 50:17:020121:0002, Московская область, г.Электротгорск, ул.Буденного, д.2, кад.№ 50:17:020121:0002	
дата государственной регистрации:	21.06.2012	
номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-726	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Тропарево-Никулинского ОСП УФССП по Москве Меламед М.Я. от 22.05.2012 №77/27/991/20-12СД	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6. Правоприязания:	отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и	данные отсутствуют	



**КОПИЯ ВЕРНА**

*И.И. Сидорова*  
*В.В. Сидорова*  
*И.И. Сидорова*

82

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 19.04.2016 № 50-0-1-302/4007/2016-25

На основании запроса от 15.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:17:0000000:13816	
наименование объекта:	Помещение в здании производственного назначения	
назначение объекта:	Производственного (промышленного) назначения	
площадь объекта:	592.1 кв.м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Электротгорск, ул.Буденного, д.2, пом.1-11	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", ИНН: 7729061244
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 50-01/17-04/2003-215.1 от 21.04.2003
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Арест, Наложить арест на Помещение в здании производственного назначения, общая площадь 592,1 кв.м, назначение по БТИ: материальный склад, инв.№ 6241, лит. А3, Московская область, г.Электротгорск, ул.Буденного, д.2, пом.1-11, усл.№ 50:17:01:00185:007:0002	
дата государственной регистрации:	21.06.2012	
номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-729	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Тропарево-Никулинского ОСИ УФССП по Москве Меламед М.Я. от 22.05.2012 №77/27/991/20-12СД	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости:	данные отсутствуют	



*Иван Сергеевич* КОПИЯ ВЕРНА  
*Борисов В.Ч.* подпись  
*Иван Сергеевич* КОПИЯ ВЕРНА

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

№ 50-0-1-302/4007/2016-17

Дата 19.04.2016

На основании запроса от 15.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта	
Кадастровый номер объекта:	50:17:0011217:38
наименование объекта:	Здание производственного назначения - цех швейного производства
назначение объекта:	Производственного (промышленного) назначения
площадь объекта:	1 288, 3 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 340:106-6241/8, литер Б, Б1
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, г.Электрoгoрск, ул.Буденного, д.2
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "КОРК-С", ИНН: 7729061244
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50-17/006/2007-121 от 02.03.2007
4. Ограничение права (обременение)	
4.1.1. вид:	Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения - цех швейного производства, назначение: нежилое, 2 -этажное, общая площадь 1288, 30 кв.м, инв. № 340:106-6241/8, лит. Б, Б1, Московская область, г.Электрoгoрск, ул.Буденного, д.2, усл.№ 50-50-17/006/2007-121
дата государственной регистрации:	21.06.2012
номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-730
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
основание государственной регистрации:	По постановлению судебного пристава-исполнителя Трошарево-Никулинского ОСИ УФССП по Моск Мелиamed М.Я. от 22.05.2012 №77/27/991/20-12СД
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Правонарязания:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке и иная требования:	данные отсутствуют
8.метка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.метка о наличии решения об истребовании:	данные отсутствуют



КОПИЯ ВЕРНА  
*С.И. Степанов*  
 подпись  
*В.И. Макарова*  
 подпись

**Российская Федерация  
Московская область**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

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

Электрогорский филиал ГУП МО "МОБТИ"

**Цех швейного производства**  
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.  
 Район \_\_\_\_\_  
 Округ 106  
 Город (др. поселение) г. Электрогорск  
 по улице (пер.) Буденного  
 № 2

Инвентарный номер	<u>340:106-6241/8</u>	Литера	<u>Б, Б 1</u>
Условный номер			
Кадастровый номер			



Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

16 января 2007 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Подпись, печать

Наименование организации, осуществляющей составление Технического паспорта  
Электрогорский филиал ГУП МО "МОБТИ"  
 Руководитель (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_  
Морозов В.В. Подпись, печать

*ген. директор*  
Борсеев Г.И.  
Подпись  
*ин. бухгалтер*  
Иванова З.Р.  
Подпись



2054662

2  
У  
06

### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера **Б** ( *Цех швейного производства* ) Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей **2**

Литера **Б 1** ( *Холодная пристройка* ) Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей **1**

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин  
(неужное зачеркнуть)

Строительный объем - **4 802** куб.м

Итого общая площадь **1 288,3** м<sup>2</sup>; из нее: \_\_\_\_\_

лит. **Б** **1 271,8** м<sup>2</sup>;

лит. **Б 1** **16,5** м<sup>2</sup>;

из нее: Нежилые помещения: общая площадь **1 130,8** м<sup>2</sup>,

в том числе основная площадь нежилых помещений **930,8** м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь **200,0** м<sup>2</sup>.

#### Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>Цех швейного производства</i>	<i>1288,3</i>	<i>844,2</i>	<i>444,1</i>
<b>Всего:</b>	<b>1288,3</b>	<b>844,2</b>	<b>444,1</b>

## II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п 1	Наименование конструктивных элементов 2	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) 3	
		Физический износ здания - 30 %	Число этажей 2
	<b>Литера Б</b>		
1	Фундамент	железобетонный	
2	Стены, перегородки	панели, мансардный этаж - брус 15х15	
3	Перекрытия	железобетонные	
4	Кровля	оцинкованное железо	
5	Полы	дощатые, покрытые линолеумом	
6	Проемы	простой работы	
7	Отделочные работы	простой работы	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	
9	Прочие работы	простой работы	
	<b>Литера Б I</b>	Физический износ здания - 20 %	Число этажей 1
1	Фундамент	бетонный ленточный	
2	Стены, перегородки		
3	Перекрытия		
4	Кровля	железо	
5	Полы	бетонные	
6	Проемы	простой работы	
7	Отделочные работы	простой работы	
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение	
9	Прочие работы		

Литера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4

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

Вид благоустройства	Площадь
	2
водопровод	1288,3
канализация	1288,3
отоп. центр, от ТЭЦ на газе	1288,3
электричество	1288,3

### 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, литера)
1	2	3	4
08.10.1999	ООО КОРК-С	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.12.1998 г. с ОАО "Электрогорский научно-экспериментальный завод "Электр". Свидетельство о гос. регистрации права № 50 - 01.17 - 4. 1999 - 2.1 от 29.01.1999 г.	1

### V. Стоимость здания

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.  
 Полная балансовая стоимость  
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)  
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

51 952,8 руб.

### Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Титульная часть	1
2	Общие сведения	2
3	Техническое описание объекта	3
4	Сведения о правообладателях	4
5	Поземельный план	5-7
6	Экспликация к поземельному плану	8-9

Увеличение общей площади с 841,9 кв.м до 1288,3 кв.м связано с введением с 01.01.1999 г. новой инструкции "О проведении учета жилищного фонда в РФ" и письмом Госстроя РФ № НМ-2243/19 от 29.04.2002 г. "О порядке применения инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ".  
 Литера А2 изменена на литеры Б,Б1.

Паспорт изготовлен 17 января 2007 г.

Исполнил Спирина Т.В.

Проверил Малахова Л.Н.

Паспорт выдан " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2007г.

Директор филиала Морозов В.Б.



**Экспликация**  
к поэтажному плану Цех швейного производства,

 расположенного в городе (другом поселении)  
о улице (пер.) *Буденного*

 г. *Электргорск*

дом №

2

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Символьно обозначено (переоборудовано)
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1		1	туалет	$1,76 \times 3,33 - 0,15 \times 0,88 \times 2$	5,60		5,6	3,05	
Б	1		2	холловая пристройка	$3,30 \times 5,00$	16,50		16,5	2,87	
Б	1		3	санузел	$1,75 \times 2,07$	3,60		3,6	3,05	
Б	1		4	санузел	$1,00 \times 1,71$	1,70		1,7		
Б	1		5	склад	$1,71 \times 4,42 - 0,15 \times 0,83 \times 2$	7,30		7,3		
Б	1		6	склад	$3,57 \times 5,65$	31,50	31,5			
Б	1		7	склад	$5,38 \times 7,00$	37,70	37,7			
Б	1		8	склад	$3,51 \times 5,40$	19,00	19,0			
Б	1		9	склад	$2,65 \times 5,40$	14,30	14,3			
Б	1		10	склад	$2,65 \times 5,40$	34,20	34,2			
Б	1		11	склад	$3,42 \times 4,26$	14,60	14,6			
Б	1		12	коридор	$3,42 \times 17,41$	60,40			60,4	
Б	1		13	коридор	$3,47 \times 17,41$	15,20			15,2	
Б	1		14	коридор	$3,47 \times 4,39$	19,30			19,3	
Б	1		15	лестничная клетка	$3,45 \times 5,60$	30,20			30,2	
Б	1		16	раздевалка	$5,40 \times 9,29$	17,10	17,1			
Б	1		17	кабинет	$3,14 \times 5,46$	16,70	16,7			
Б	1		18	склад	$3,00 \times 5,57$	16,40	16,4			
Б	1		19	склад	$2,95 \times 5,57$	33,70	33,7			
Б	1			цех раскрой	$3,41 \times 6,23$	12,00			12,0	
Б	1			цех раскрой	$3,47 \times 3,47$	12,00			12,0	
Б	1			коридор		427,0	235,2		191,8	
Б	1			Итого поэтажу 1 :		19,00	19,0		3,08	
Б	2		1	швейный цех	$3,57 \times 5,31$	72,40	72,4			
Б	2		2	швейный цех	$3,72 \times 12,66$	75,50	75,5			
Б	2		3	швейный цех	$3,72 \times 13,20$	23,60	23,6			
Б	2		4	швейный цех	$3,29 \times 7,16$	74,90			74,9	
Б	2		5	коридор	$3,29 \times 22,77$	72,50	72,5			
Б	2		6	швейный цех	$3,68 \times 12,77$	23,00	23,0			
Б	2		7	мастерская	$4,13 \times 5,57$	50,40	50,4			
Б	2		8	швейный цех	$3,55 \times 9,08$	19,50			19,5	
Б	2		9	лестничная клетка	$3,49 \times 5,60$	430,8	336,4		94,4	
Б	2			Итого поэтажу 2 :		9,00			9,0	2,73
Б	ман-сарда		1	лестничная клетка	$1,37 \times 5,73$	36,90			36,9	
Б	ман-сарда		2	комната приема	$5,76 \times 6,41$	30,10	30,1			
Б	ман-сарда		3	кабинет	$3,23 \times 5,76$	29,40	29,4			
Б	ман-сарда		4	кабинет	$3,11 \times 5,75$	28,00	28,0			
Б	ман-сарда		5	кабинет	$4,83 \times 5,79$	32,50	32,5			
Б	ман-сарда		6	экспериментальный уч	$3,63 \times 5,78$	42,00	42,0			
Б	ман-сарда		7	кабинет	$5,78 \times 7,26$	28,60	28,6			
Б	ман-сарда		8	кабинет	$4,86 \times 5,89$					



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	ман-сар-да		9	кабинет	5.10*5.89		30,00	30,0		2,73
Б	ман-сар-да		10	кабинет	2.51*5.89		14,80	14,8		
Б	ман-сар-да		11	кабинет	2.46*5.88		14,50	14,5		
Б	ман-сар-да		12	кабинет	3.78*5.87		22,20	22,2		
Б	ман-сар-да		13	санузел	2.02*2.97-0.15*1.20		7,80		9,8	
Б	ман-сар-да		14	туалет	0.88*1.69		1,50		1,5	
Б	ман-сар-да		15	туалет	0.90*1.69		1,50		1,5	
Б	ман-сар-да		16	туалет	2.10*2.15		4,50		4,5	
Б	ман-сар-да		17	умывальник	2.13*3.59-0.78*0.80		7,00		7,0	
Б	ман-сар-да		18	кладовая	0.70*0.75		0,50		0,5	
Б	ман-сар-да		19	холл	3.28*29.90-1.43*5.86		89,70		89,7	
							<b>Итого по этажу мансарда :</b>	<b>430,5</b>	<b>272,6</b>	<b>157,9</b>
							<b>Итого по помещению:</b>	<b>1288,30</b>	<b>844,2</b>	<b>444,1</b>

Кроме того:

				ИТОГО					

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

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 20.04.2019

№ 00-00-4001/5079/2019-34560

На основании запроса от 04.04.2019, поступившего на рассмотрение 04.04.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Корк-С", ИНН: 7729061244, ОГРН: 1037700137122, дата гос.регистрации: 01.01.2012; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Лучников, д 4, к 2, за период с 01.01.2015 по текущий момент принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0000000:13816
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Будённого, д.2, пом. 1 - 11 ул.
		Площадь:	592, 1 кв. м
1.2.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.04.2003
		номер государственной регистрации:	50-01/17-04/2003-215.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2003 №46/д-2
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

		1.3.1. вид:	Арест, Наложить арест на Помещение в здании производственного назначения, общая площадь 592, 10кв.м, назначение по БТИ: материальный склад, инв.№ 6241, лит. А3, Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2, пом.1-11, усл.№ 50:17:01:00185:007:0002
		номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-729
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0021311:136
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Павлово-Посадский, г Павловский Посад, пер Володарского, д 28
		Площадь:	32, 1 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.03.2001
		номер государственной регистрации:	50-01.17-4.2001-34.2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 28.12.2000 №169-065
		дата государственной регистрации прекращения права:	

	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения, общая площадь 26, 60кв.м, инв.№ 5641, назначение по БТИ: сарай-склад, лит. Д, объект № 2, Московская область, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28, усл.№ 50:17:00:02287:002
		номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-727
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0011217:45
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Г.о. Электрогорск
		Площадь:	174, 4 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.02.2000	
	номер государственной регистрации:	50-01.17-4.2000-27.2	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.12.1999 №46/Д, дата регистрации 25.01.2000, №50-01.17-4.2000-2.1	

		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения, общая площадь 174, 4 кв.м, инв.№6241, назначение по БТИ: здание участка по переоборудованию, лит.А6, объект №1, Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2, усл.№ 50:17:01:00185:001
		номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-723
	3.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2, кад.№ 50:17:0011217:45, Здание производственного назначения, общая площадь 174, 4 кв.м, инв.№6241, назначение по БТИ: здание участка по переоборудованию, лит.А6, объект №1
		номер государственной регистрации:	50:17:0011217:45-50/047/2018-2
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0021312:282
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного,

			д.2
		Площадь:	257, 9 кв. м
4.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.02.2000
		номер государственной регистрации:	50-01.17-4.2000-51.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.01.2000 №46/Д-1, дата регистрации 11.02.2000, №50-01.17-4.2000-28.1
		дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест на нежилое здание производственный цех общая площадь 257, 9 кв.м, инв.№7532, лит.А, А1, объект №1, Московская область, г.Электротгорск, ул.Буденного, д.2, усл.№ 50:17:01:00047:001
		номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-725
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0000000:63366
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2
		Площадь:	594, 1 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.02.2000
		номер государственной регистрации:	50-01.17-4.2000-27.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.12.1999 №46/Д, дата регистрации 25.01.2000, №50-01.17-4.2000-2.1
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения, общая площадь 594, 1 кв.м, инв.№6241, назначение по БТИ: здание участка ТНП, лит.А5, объект №3, Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2, усл.№ 50:17:01:00185:003
		номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-724
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок

	Кадастровый номер:	50:17:0011217:17
	Назначение объекта недвижимости:	Под производственную базу
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, г. Электрогорск, ул. Буденного, дом 2
	Площадь:	1140 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование
	дата государственной регистрации:	15.03.2000
	номер государственной регистрации:	50-01.17-4.2000-67.1
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы г. Электрогорска Московской области от 17.07.1999 №245; Постановление Главы г. Электрогорска Московской области от 16.02.2000 №55; Постановление Главы г. Электрогорска Московской области от 29.02.2000 №78
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1. вид:	Арест, Наложить арест на Земельный участок под производственную базу, общая площадь 1140 кв.м, кадастровый № 50:17:020121:0002, Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2, кад.№



			50:17:020121:0002
		номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-726
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0011217:38
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Электрогорск, ул Буденного, д 2
		Площадь:	1271, 8 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.03.2007
		номер государственной регистрации:	50-50-17/006/2007-121
		основание государственной регистрации:	<p>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.12.1998, дата регистрации 17.12.1998, №50-01.17-4.1998-178.1;</p> <p>Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 09.09.2004 №002870;</p> <p>Постановление Главы города Электрогорска Московской области от 16.09.2004 №519</p>
		дата государственной регистрации прекращения	

		права:	
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения - цех швейного производства, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 1288, 30кв.м, инв.№ 340:106-6241/8, лит. Б, Б1, Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2, усл.№ 50-50-17/006/2007-121
		номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-730
	7.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Электрогорск, ул.Буденного, д.2, кад.№ 50:17:0011217:38, Здание производственного назначения - цех швейного производства, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 1288, 30кв.м, инв.№ 340:106-6241/8, лит. Б, Б1
		номер государственной регистрации:	50:17:0011217:38-50/047/2018-2
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:17:0011217:31
		Назначение объекта недвижимости:	Под производственную базу
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, г. Электрогорск, ул. Буденного, дом 2

		Площадь:	5689 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/017-50/017/008/2015-711/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 01.12.2014 №13
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:17:0021311:246
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г. Павловский Посад, пер. Володарского, д.28
		Площадь:	156, 2 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

		дата государственной регистрации:	02.03.2001
		номер государственной регистрации:	50-01.17-4.2001-34.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 28.12.2000 №169-065
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Арест, Наложить арест на Здание производственного назначения, 2 - этажное, общая площадь 156, 20кв.м, инв.№ 5641, назначение по БТИ: здание производственного цеха и управления, лит. А, А1, а, объект № 1, Московская область, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28, усл.№ 50:17:00:02287:001
		номер государственной регистрации:	50-50-97/003/2012-728
	9.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28, кад.№ 50:17:0021311:246, Здание производственного назначения, 2 - этажное, общая площадь 156, 20кв.м, инв.№ 5641, назначение по БТИ: здание производственного цеха и управления, лит. А, А1, а, объект № 1
		номер государственной регистрации:	50:17:0021311:246-50/047/2018-1
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

	Кадастровый номер:	50:17:0000000:66895
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г.Павловский Посад, пер.Володарского, д.28
	Площадь:	91, 2 кв. м
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.03.2001
	номер государственной регистрации:	50-01.17-4.2001-34.3
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 28.12.2000 №169-065
	дата государственной регистрации прекращения права:	
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	Получатель выписки:	Миллер Артур Артурович

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



Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Кузина Ольга Ивановна  
(инициалы, фамилия)