

# Отчет об оценке №2018V217

об определении рыночной стоимости объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз «Бисерово»

Заказчик: ОАО «Ногинская строительная компания»

Исполнитель: ООО «Оценочная компания»

Дата оценки: 16 марта 2018 г.

Дата составления отчета: 29 мая 2018 г.

Цель и задачи:

*Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.*



**Оценочная  
компания**

консалтинговые услуги для бизнеса

## Заключение об оценке рыночной стоимости

**Основание проведения оценки:** Договор №38/18 от 11.05.2018 г., заключенный между ОАО «Ногинская строительная компания» в лице Конкурсного управляющего Винникова Феликса Феликсовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 09.01.2018 года (резолютивная часть оглашена 06.12.2017 г.) по делу № А41-3049/2017, и ООО «Оценочная компания», в лице Генерального директора Карпова Д.В., действующего на основании Устава.

**Заказчик:** Конкурсный управляющий ОАО «Ногинская строительная компания».

**Объект оценки:** Объекты капитального строительства, расположенные по адресу Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово», в составе:

- ✚ Нежилое здание, котельная (лит. Р), общая площадь 164,1 кв. м, кад. №50:16:0000000:15735;
- ✚ Нежилое здание, проходная (лит. Т), общая площадь 14,8 кв. м, кад. №50:16:0000000:15736;
- ✚ Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417;
- ✚ Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв. м., кад. №50:16:0601006:1150.

Подробное описание объекта представлено в гл. 2.1.

**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** Право собственности

**Цели и задачи проведения оценки:** Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для целей реализации на торгах в рамках банкротства.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для целей реализации на торгах в рамках банкротства.

**Вид стоимости:** Рыночная стоимость.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости Объекта оценки):** 16 марта 2018 года.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки №1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299, Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015 и других нормативных актов действующего законодательства РФ.

Содержащиеся в настоящем отчете выводы, основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Исходная информация, точное описание объекта оценки, расчет стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничительных условий, на которых основывается оценка.

Информация для проведения оценки собиралась на основе данных регламентированных и открытых источников. Не включенные в Отчет рабочие материалы находятся у Исполнителя.

### Результаты оценки, полученные при применении подходов

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины:

**Таблица 1. Результаты оценки, Объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово» полученные при применении подходов\***

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, котельная (лит. Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735	1 897 092	Не применялся	Не применялся	1 897 000
2	Нежилое здание, проходная (лит. Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736	376 191	Не применялся	Не применялся	376 000
3	Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)) -кад.№50:16:0601066:417	1 195 195	Не применялся	Не применялся	1 195 000
4	Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150	545 419	Не применялся	Не применялся	545 000
<b>Итого:</b>		-	-	-	<b>4 013 000</b>

\*Обоснование применения подходов к оценке приведено в разделе 5 настоящего отчета.

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз «Бисерово», на дату определения стоимости (дату оценки) 16.03.2018 г. с учетом допустимого округления, без учета НДС<sup>1</sup>, составляет:

**4 013 000 (Четыре миллиона тринадцать тысяч) руб.**

### Суждение оценщика о возможных границах интервала

Согласно ФСО 7, в отчете об оценке недвижимости, помимо итогового результата оценки, должно быть приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

**Таблица 2. Варианты диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %<sup>2</sup>**

	Оборачиваемость объектов (частота сделок)			
	Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)	
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

<sup>1</sup> В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

<sup>2</sup> Источник информации: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. и основываясь на собственном суждении и данных, приведённых в Таблице о возможных границах интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, Оценщиком принят интервал рыночной стоимости в диапазоне +/-15%.

Таким образом, **нижняя и верхняя границы диапазона**, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, суммарно, составляет:

**3 411 050 (Три миллиона четыреста одиннадцать тысяч пятьдесят) руб. и  
4 614 950 (Четыре миллиона шестьсот четырнадцать тысяч девятьсот пятьдесят) руб.  
соответственно.**

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Оценочная компания»



  
/Карпов Д.В./

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. Основные факты и выводы.....	6
1.2. Задание на оценку.....	7
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	7
1.4. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудовых договоров.....	8
1.5. Допущения, принятые оценщиком при проведении оценки.....	9
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	11
1.7. Вид определяемой стоимости.....	11
1.8. Основные этапы процесса оценки.....	12
1.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
1.10.Заявление о соответствии.....	15
2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.2. Анализ местоположения.....	23
2.2.1. Глобальное местоположение.....	23
2.2.2. Локальное местоположение Объекта оценки.....	25
3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов и внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	27
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь 2018 года.....	27
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	30
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	31
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости (производственно-складской) в Московской области.....	32
4. Анализ наиболее эффективного использования.....	37
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	39
5.1. Этапы проведения оценки.....	39
5.2. Методологические основы применения и выбор подходов.....	42
5.2.1. Методологические основы применения и выбор подходов к оценке Объектов капитального строительства... ..	42
6. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
6.1. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	44
6.1.1. Основные методы процедуры оценки при данном подходе.....	44
6.1.2. Расчет рыночной стоимости нежилого здания – котельная(лит.Р), общая площадь 164,1 кв. м, кад. №50:16:0000000:15735 методом сравнительной единицы.....	44
6.1.3. Расчет рыночной стоимости нежилого здания – проходная (лит.Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736 методом сравнительной единицы.....	50
6.1.4. Расчет рыночной стоимости Сооружения – газопровод низкого давления (лит. ГЗ), кад. №50:16:0601066:417 методом сравнительной единицы.....	55
6.1.5. Расчет рыночной стоимости здания станции перекачки, общая площадь 25 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150 методом сравнительной единицы.....	61
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	66
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	70
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	72
Приложение 1. Фотографии оцениваемых объектов.....	73
Приложение 2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	79
Приложение 3. Копии материалов оценщиком в расчетах.....	118
Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика.....	127

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Основание проведения оценки:** Договор №38/18 от 11.05.2018 г., заключенный между ОАО «Ногинская строительная компания» в лице Конкурсного управляющего Винникова Феликса Феликсовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 09.01.2018 года (резольютивная часть оглашена 06.12.2017 г.) по делу № А41-3049/2017, и ООО «Оценочная компания», в лице Генерального директора Карпова Д.В., действующего на основании Устава.

**Таблица 3. Результаты оценки объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз «Бисерово», полученные при применении подходов\***

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, котельная (лит. Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735	1 897 092	Не применялся	Не применялся	1 897 000
2	Нежилое здание, проходная (лит. Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736	376 191	Не применялся	Не применялся	376 000
3	Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)) -кад.№50:16:0601066:417	1 195 195	Не применялся	Не применялся	1 195 000
4	Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150	545 419	Не применялся	Не применялся	545 000
<b>Итого:</b>		-	-	-	<b>4 013 000</b>

\*Обоснование применения подходов к оценке приведено в разделе 5.2 настоящего отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз «Бисерово», на дату определения стоимости (дату оценки) 16.03.2018 г. с учетом допустимого округления, без учета НДС<sup>3</sup>, составляет:

**4 013 000 (Четыре миллиона тринадцать тысяч) руб.**

#### Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

В рамках данного отчета производится определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях.

#### Таблица 4. Информация о Специалистах, участвующих в проведении оценки

Специалисты, участвующие в проведении оценки	Степень участия
Оценщик ООО «Оценочная компания» Сидельников М.В.	Комплекс работ по расчёту стоимости, проведению визуального осмотра и составление Отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки в полном объеме.

<sup>3</sup> В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).



## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 5. Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Основание для отчета об оценке*	Договор №38/18 от 11.05.2018 г. Объекты капитального строительства, расположенные по адресу Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово», в составе:
Объект оценки (состав, идентификационные характеристики)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✚ Нежилое здание, котельная (лит. Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:000000:15735;</li> <li>✚ Нежилое здание, проходная (лит. Т), общая площадь 14,8 кв. м., 14,8, кад. №50:16:000000:15736;</li> <li>✚ Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417;</li> <li>✚ Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв. м., кад. №50:16:0601006:1150.</li> </ul>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения прав на объект оценки, обязательства (обременения)	Не зарегистрированы
Характеристики объекта оценки (его оцениваемых частей)	Точное описание Объекта оценки с указанием ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики приведено в разделе 2.1 настоящего Отчета об оценке
Вид стоимости	Рыночная.
Балансовая стоимость	Размер балансовой стоимости представлен в Разделе 2.1 настоящего отчета.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для целей реализации на торгах в рамках банкротства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации на торгах в рамках банкротства.
Дата оценки	16.03.2018 г.
Информация об осмотре объекта оценки (или причины, по которым объект оценки не осмотрен)	Визуальный осмотр произведен 12.03.2018 г.
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые материалы и информация предоставлены заказчиком до проведения оценки
Привлекаемые отраслевые эксперты	Не привлекались
Срок проведения оценки	11.05.2018 г. – 29.05.2018 г.
Допущения, на которых основывается оценка	Основные допущения и ограничения, на которых основывается проведенная оценка, отражены в разделе 1.5. настоящего Отчета. Дополнительные допущения, сделанные Оценщиком в ходе проведения тех или иных расчетных процедур, указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета. Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки.
Результат оценки	Дополнительно Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

\*Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

### Сведения о Заказчике оценки

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

Реквизиты	Описание
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Ногинская строительная компания»
Сокращенное наименование	ОАО «Ногинская строительная компания»
Юридический адрес	Московская область, Ногинский район, поселок Рыбхоз, Бисеровское шоссе
ОГРН / дата регистрации	1035006119708, дата присвоения ОГРН 17.09.2003 г.
ИНН / КПП	5031009524/503101001

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВЫХ ДОГОВОРОВ

Таблица 7. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудовых договоров

Реквизиты	Описание
<b>ФИО</b>	<b>Сидельников Михаил Владимирович</b>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Выписка из реестра	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» №009951 от 08.08.2016 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в ФГБОУ ВО «МГМУ (МАМИ)», серия 180000001423, регистрационный №3084 от 31.03.2016 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003118-1 от 07.02.2018 г., серия 000998-КА1 по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003119-2 от 07.02.2018 г., серия 000878-КА2 по направлению «Оценка движимого имущества».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Страховой полис: № 001-PIL 358260/2017 выдан страховой компанией ООО «Группа Ренессанс Страхование», период страхования с 01.08.2017 г. по 31.07.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 3-х лет
Информация о трудовом договоре оценщика	Трудовой договор № 40 от 01.06.2015 г.
Адрес местонахождения оценщика	Адрес местонахождения оценщика соответствует адресу Исполнителя, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

#### Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор (об Исполнителе)

Таблица 8. Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания»
Юридический адрес:	123001, ул. Малая Бронная, д.48
Почтовый адрес	123001, ул. Малая Бронная, д.48
ИНН/ КПП	7710556363/ 771001001
Р/Счет	40702810138120010108 в ПАО Сбербанк
К/Счет	30101810400000000225
БИК	044525225
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности по оценочной деятельности	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована на сумму 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей, Страховой полис: № 001-PIL 366397/2017 выдан ООО Страховая компания «Группа Ренессанс Страхование», период страхования с 01 сентября 2017 года по 31 августа 2018 года.
Соответствие ООО «Оценочная компания» требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	Соответствует
ОГРН	1047796671691
Дата присвоения ОГРН	09.09.2004 г.
Место нахождения архива	Российская Федерация, г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, д.40 стр. 1
Контактная информация	Тел. +7 (495) 780-2329, факс +7 (495) 604-44-19
Сведения о независимости юридического лица	Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете



## 1.5. Допущения, принятые оценщиком при проведении оценки

В процессе подготовки Отчета об оценке Оценщик исходил из следующих допущений:

- ✦ Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
- ✦ Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- ✦ Оценщик исходит из того, что сведения, полученные от Заказчика и открытых источников информации, заслуживают доверия. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- ✦ Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.
- ✦ Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- ✦ Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами настоящего Отчета об оценке.
- ✦ В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на исполнителя, подписавшего настоящий Отчет.
- ✦ Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами: Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утвержденными Приказами № 297, 298, 299 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.; Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015, в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
- ✦ В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения данной работы. Специальная юридическая экспертиза документов, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете. Экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета, брались на основе информации предоставленной Заказчиком. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.
- ✦ Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
- ✦ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ✦ В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременении (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- ✦ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете.
- ✦ Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- ✦ Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей,

указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемого объекта в будущем.

✚ От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

✚ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.

✚ Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.

✚ Настоящая оценка производится из допущения, что оцениваемая собственность рассматривается как свободная от каких-либо обременений или ограничений.

✚ Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

✚ Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки. Дополнительно Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Значения границ вышеуказанного интервала определены Оценщиком в рамках данного отчета на основании данных издания «Экспертиза отчетов об оценке»<sup>4</sup>

✚ В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

✚ Ограничения и пределы применения полученного результата: определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.

✚ Технические характеристики оцениваемых объектов приняты в рамках настоящего Отчета в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, а также на основании визуального осмотра Оценщиком объектов капитального строительства, входящих в состав Объекта оценки.

✚ Часть документов датированы после даты оценки. Данное обстоятельство не влияло на состояние и месторасположение объекта, а носит лишь правовой и информационный характер.

✚ Осмотр Объекта оценки произведен до даты оценки. Настоящий отчет составлен из предположения, что в период с даты осмотра, до даты оценки, с объектами капитального строительства (Объект оценки) существенных изменений, влияющих на рыночную стоимость не произошло.

✚ По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г. протяженность (длина) сооружения (газопровод низкого давления (лит. ГЗ)) -кад.№50:16:0601066:417, в составе Объекта оценки, составляет 294 метра. Согласно данных Приложения №1 Договор №09-277/ок-11 протяженность выше указанного газопровода составляет 431,73 метра. В рамках настоящего отчета принимается к расчету протяженность газопровода, равная 431,73 метра, согласно фактическим данным визуального осмотра и информационного письма, предоставленного заказчиком.

✚ Согласно визуальному осмотру нежилое здание, котельная(лит.Р), общей площадью 164,1 кв.м., кад. №50:16:000000:15735, в составе Объекта оценки, оборудовано незарегистрированным вторым надстроением к основному зданию этажом. Площадь объекта капитального строительства принята согласно данным: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г. и информационного письма, предоставленных заказчиком, в размере 164,1 кв.м.

<sup>4</sup> Источник информации: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014

## 1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 9. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Параметры	Описание, значения
Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности	<p>Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.</p> <p>Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.</p> <p>Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.</p> <p>Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015 (место нахождения по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.) в части не противоречащей Федеральным стандартам.</p>

## 1.7. Вид определяемой стоимости

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик предполагал, что объект оценки будет реализован в том виде и при том сложившемся функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки. Таким образом, неявно подразумевается, что оценке подлежит рыночная стоимость при существующем использовании, которая определяется как рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования при предположении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет.

## 1.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

**Таблица 10. План проведения оценки**

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведен
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

**Таблица 11. Анализ представленной Заказчиком информации**

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него.	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на который оцениваются.	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на который оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана (ов) земельного (ых) участка (ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Не предоставлены.

### 1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В следующей таблице представлены документы, используемые оценщиком при проведении оценки объекта оценки, с указанием источников их получения.

**Таблица 12. Перечень документов, используемых оценщиком при проведении оценки объекта оценки**

№ п/п	Наименование документа/дата выдачи	Вид документа	Источник информации	Кол-во страниц
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г.	Копия	Заказчик	24
2	Ответ на запрос №К35 от 02.04.2018	Копия	Заказчик	1
3	Договор №09-277/ок-11 с Приложением №1 от 01 декабря 2011 г.	Копия	Заказчик	5
4	Свидетельство о государственной регистрации права № 50АГ 432962 от 15 января 2002 года	Копия	Заказчик	1
5	Свидетельство о государственной регистрации права № 50АГ 432960 от 15 января 2002 года	Копия	Заказчик	1
6	Приказ №1-ИНВ от 11.01.2018 г.	Оригинал	Заказчик	1
7	Инвентаризационная опись основных средств от 06.03.2018 г.	Оригинал	Заказчик	3
8	Информационное письмо	Оригинал	Заказчик	1
9	Справка о перечне предоставляемых документов	Оригинал	Заказчик	1
<b>Итого:</b>				<b>38</b>

В следующей таблице представлены документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

**Таблица 13. Перечень документов, используемых оценщиком для установления качественных характеристик объекта оценки.**

№ п/п	Наименование документа/дата выдачи	Вид документа	Источник информации	Кол-во страниц
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г.	Копия	Заказчик	24
2	Ответ на запрос №К35 от 02.04.2018	Копия	Заказчик	1
3	Договор №09-277/ок-11 с Приложением №1 от 01 декабря 2011 г.	Копия	Заказчик	5
4	Свидетельство о государственной регистрации права № 50АГ 432962 от 15 января 2002 года	Копия	Заказчик	1
5	Свидетельство о государственной регистрации права № 50АГ 432960 от 15 января 2002 года	Копия	Заказчик	1
6	Приказ №1-ИНВ от 11.01.2018 г.	Оригинал	Заказчик	1
7	Инвентаризационная опись основных средств от 06.03.2018 г.	Оригинал	Заказчик	3
8	Информационное письмо	Оригинал	Заказчик	1
<b>Итого:</b>				<b>37</b>



В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5): «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✚ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✚ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✚ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений Оценщик руководствовался данными принципами.

**Таблица 14. Принципы проведения работ по оценке**

Наименование	Значение
Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Доказательство достоверности информации, указанной в документах, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (раздел 1.9 данного отчета), возлагается на Заказчика
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объект недвижимости (копии приложены в Приложении к настоящему отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов, параметрам, отраженным в представленных документах. Все дальнейшие расчеты будут проведены в соответствии с данными – характеристиками объектов, указанными в правоустанавливающих документах, документах технической инвентаризации.
Установление данных об обременении на Объект оценки	В отчете оцениваемая собственность рассматривается как свободная от каких-либо обременений или ограничений

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Для обеспечения достоверности информации об использованных в рамках отчета объектах-аналогах и другой рыночной информации Оценщик проанализировал все доступные данные по рынкам недвижимости в Московской области, Ногинского района.



### 1.10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО 1, 2, 3, 7), а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, членами которой является Оценщик.
2. В отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.
3. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному договору.
4. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
5. Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональным, непредвзятым анализом, мнениями и выводами.
6. Специалисты ООО «Оценочная компания» являются профессиональными Оценщиками, обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами, а также имеющими достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.
7. Ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщику.
8. Профессиональная ответственность Оценщиков, принимавших участие в настоящей оценке, застрахована.

В соответствии с практикой компании ООО «Оценочная компания» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на оценку.

Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Оценщик, член РОО



Сидельников М.В.

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

---

### 2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в настоящем отчете являются Объекты капитального строительства, расположенные по адресу Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово», в составе:

- ✚ Нежилое здание, котельная (лит. Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735;
- ✚ Нежилое здание, проходная (лит. Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736;
- ✚ Сооружение (газопровод низкого давления (лит. Г3)), кад. №50:16:0601066:417;
- ✚ Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв. м., кад. №50:16:0601006:1150.

Ниже в таблицах представлена информация о правоустанавливающих (правоподтверждающих) документах на оцениваемый объект, наличии обременений (ограничений) данных прав, а также количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 15. Анализ прав на объект оценки: Объекты капитального строительства, расположенные по адресу Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово»\*

Параметры	Характеристики			
Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Нежилое здание, котельная (лит. Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735	Нежилое здание, проходная (лит. Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736	Сооружение (газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417	Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв. м., кад. №50:16:0601006:1150
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Субъект права**			Собственник не определен <sup>5</sup>	
Существующие ограничения (обременения) права**	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г.; Свидетельство о государственной регистрации права №50АГ432962 от 15.01.2002 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г.; Свидетельство о государственной регистрации права №50АГ432960 от 15.01.2002 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г.
Кадастровый номер	50:16:0000000:15735	50:16:0000000:15736	50:16:0601066:417	50:16:0601006:1150
Кадастровая стоимость, руб.***	1 964 385,31	249 888,38	416 539,20	158 417,50
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	11 970,66	16 884,35	-	6 336,70
Инвентарный номер	160:053-9608Д	160:053-9608Д	160:053-1012П	9608-Д
Балансовая стоимость, руб.****	168 196,65	71 238,82	487 883,74	83 978,50

\*Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен в разделе 1.9 настоящего отчета.

\*\*На основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г.

\*\*\*Согласно данным Росреестра - на основании материалов интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>)

\*\*\*\*На основании Инвентарной описи основных средств

<sup>5</sup> Согласно Выписке из ЕГРН №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г. Объект оценки принадлежал на праве собственности ОАО "Ногинская строительная компания" ИНН: 5031009524, ОГРН: 1035006119708 дата государственной регистрации: 01.01.2001 г в период с 25.12.1999 г. по 12.08.2017 г. На дату определения рыночной стоимости – дату оценки 16.03.2018 г. собственник не определен.

Рисунок 1. Данные Росреестра по Объекту оценки (нежилое здание, котельная(лит.Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735)

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:16:0000000:15735
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.07.2012
Площадь ОКС'а:	164,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1964385,31
Дата внесения стоимости:	07.12.2015
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Дата определения стоимости:	01.08.2015
Адрес (местоположение):	п/о Бисерово
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, котельная(лит.Р))
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	15.12.2015
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	160:053-9608Д
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-01.16-32.2001-185.1 от 15.01.2002 (Собственность)	
<a href="#">&gt; Найти объект на публичной кадастровой карте</a> <a href="#">&gt; Сформировать запрос</a>	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	

Источник информации: анализ Оценщика, online-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>)

Рисунок 2. Данные Росреестра по Объекту оценки (нежилое здание, проходная(лит.Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736)

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:16:0000000:15736
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	25.07.2012
Площадь ОКС'а:	14,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	249888,38
Дата внесения стоимости:	07.12.2015
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Дата определения стоимости:	01.08.2015
Адрес (местоположение):	п/о Бисерово
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, проходная(лит.Т))
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	15.12.2015
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	160:053-9608Д
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-01.16-32.2001-183.1 от 15.01.2002 (Собственность)	
<a href="#">&gt; Найти объект на публичной кадастровой карте</a> <a href="#">&gt; Сформировать запрос</a>	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	

Источник информации: анализ Оценщика, online-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>)

Рисунок 3. Данные Росреестра по Объекту оценки (сооружение (газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417)

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:16:0601066:417
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.07.2012
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	416539,2
Дата внесения стоимости:	07.12.2015
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Дата определения стоимости:	01.08.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Ногинский р-н, п Рыбхоз
(ОКС) Тип:	Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ))
(ОКС) Завершение строительства:	2010
Дата обновления информации:	18.01.2017
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	160:053-1012П
Форма собственности:	
▾ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-16/009/2012-164 от 29.02.2012 (Собственность)	
▶ Особые отметки	
<a href="#">▶ Найти объект на публичной кадастровой карте</a> <a href="#">▶ Сформировать запрос</a>	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	

Источник информации: анализ Оценщика, online-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>)



Рисунок 4. Данные Росреестра по Объекту оценки №6 (здание станции перекачки, общая площадь 25 кв. м., кад. №50:16:0601006:1150)

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	50:16:0601006:1150
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.04.2014
Площадь ОКС'а:	25
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	158417,5
Дата внесения стоимости:	07.12.2015
Дата утверждения стоимости:	30.11.2015
Дата определения стоимости:	01.08.2015
Адрес (местоположение):	Московская область, Ногинский район, пос.Старая Купавна, пос.Рыбхоз, п/о "Бисерово"
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание станции перекачки)
Дата обновления информации:	15.12.2015
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	50:16:02:15440:002
Инвентарный номер:	9608-Д
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-01/16-32.2001-181.1 от 15.01.2002 (Собственность)	
<a href="#">&gt; Найти объект на публичной кадастровой карте</a> <a href="#">&gt; Сформировать запрос</a>	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	

Источник информации: анализ Оценщика, online-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>)

Таблица 16. Количественные и качественные характеристики зданий и сооружений, входящих в объект оценки\*

Параметры	Характеристика			
Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Нежилое здание, котельная(лит.Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735, адрес (местонахождение): Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово»	Нежилое здание, проходная(лит.Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736, адрес (местонахождение): Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово»	Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово»	Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв. м., кад. №50:16:0601006:1150, расположенное по адресу: Московская область, Ногинский район, Старая Купава, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово»
Тип	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Сооружение	Отдельно стоящее здание
Протяженность, м	-	-	431,73	-
Этажность здания	1	1	-	-
Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Газопровод низкого давления	Нежилое здание
Текущее использование	Нежилое	Нежилое	Газопровод низкого давления	Нежилое
Кадастровый номер	50:16:0000000:15735	50:16:0000000:15736	50:16:0601066:417	50:16:0601006:1150
Материал стен**	Кирпич	Кирпич	п/э, сталь	Кирпич
Площадь, кв.м/м***	164,10	14,8	-	25,00
Высота, м***	3	3	-	2
Инженерные коммуникации****	Городские инженерные коммуникации	Городские инженерные коммуникации	-	Городские инженерные коммуникации
Физическое состояние здания****	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Износ, %****	40%	40%	40%	40%

\*Состав оцениваемых объектов, их технические характеристики учитывались в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, а также на основании информации, полученной по результату проведенного визуального осмотра Оценщиком.

\*\*Согласно визуальному осмотру объекта оценки и в соответствии с Информационным письмом

\*\*\*В соответствии с Информационным письмом

\*\*\*\*В соответствии с Информационным письмом. Обоснование представлено в гл.6

**Количественные и качественные характеристики сооружения: Сооружения (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417, в составе Объекта оценки<sup>6</sup>:**

- ✚ подземная полиуретановая газовая труба, длина 0,05655 км, диаметр 110 мм
- ✚ подземная стальная газовая труба, длина 0,0031 км, диаметр 108/110 мм
- ✚ надземная стальная газовая труба, длина 0,05946 км, диаметр 108/110 мм
- ✚ подземная полиуретановая газовая труба, длина 0,28995 км, диаметр 63 мм
- ✚ подземная стальная газовая труба, длина 0,0093 км, диаметр 57 мм
- ✚ надземная стальная газовая труба, длина 0,01337 км, диаметр 57 мм
- ✚ газовый ввод надземный длина 1 м, диаметр 50 мм
- ✚ газовый ввод подземный длина 3 м, диаметр 50 мм
- ✚ наземные опоры (о.у.)– 2 шт, диаметр 50 мм.
- ✚ Протекторная электрическая защита газопровода от электрохимической коррозии (НЭМС) в количестве 4 шт.
- ✚ Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

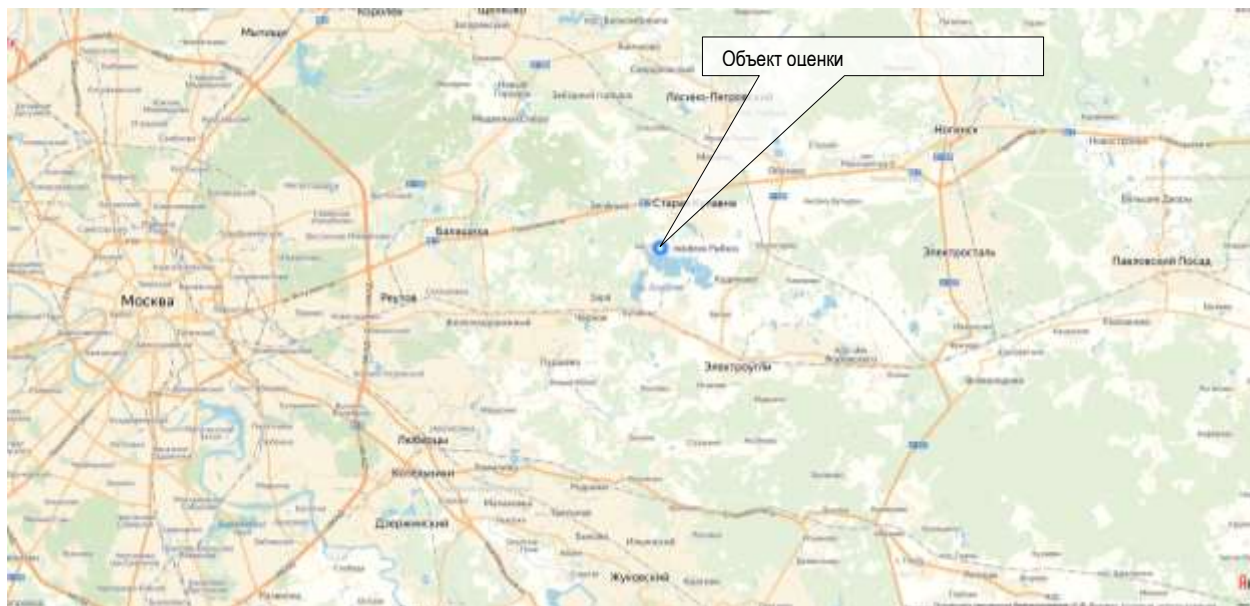
<sup>6</sup> Информационное письмо, предоставленное заказчиком

## 2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### 2.2.1. ГЛОБАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в Московской области, Ногинский район, Городское поселение Старая Купавна, п. Рыбхоз п/о «Бисерово».

**Рисунок 5. Месторасположение Объекта оценки на карте Московской области, Ногинского района.**



**Ногинский район** — расположен на северо-востоке Московской области.

**Административный центр** — город Ногинск, другие города в районе — Старая Купавна, Электроугли.

Площадь района составляет 811,27 км<sup>2</sup>. Район граничит с Павлово-Посадским, Раменским и Щёлковским районами, городскими округами Московской области Балашиха, Лосино-Петровский, Черноголовка, Электросталь, а также Киржачским районом Владимирской области. Население по состоянию на 2017 год составляет 213 350 чел.

**Территориально-муниципальное устройство** :с 2006 года в Ногинском районе 92 населённых пункта в составе пяти городских и пяти сельских поселений.

**Экономика.** Промышленные предприятия:

- ✚ «Акрихин» — производитель лекарственных средств (Старая Купавна)
- ✚ Предприятия группы «Кератон»
- ✚ Ногинский стройфарфор — сантехника под маркой Della
- ✚ Ногинский комбинат строительных изделий — керамогранит Estima
- ✚ Ногинский комбинат строительных смесей — смеси Litokol
- ✚ ОАО «Лакра Синтез» — строительная химия (Старая Купавна)
- ✚ ОАО НЗТА — тракторная топливная аппаратура (Ногинск)
- ✚ Прибор — боеприпасы и оборудование пищевой промышленности (Ногинск)
- ✚ Завод № 502 — ремонт систем ПВО (Ногинск-5)
- ✚ ЗАО "Завод «Энергокабель» (Электроугли)
- ✚ ЗАО «Натуротерапия» — производитель косметических средств на основе натуральных растительных компонентов.
- ✚ ОАО «Кудиновский завод Электроугли»

- ✚ ЗАО «Кудиновский комбинат керамических изделий» — керамический кирпич
- ✚ НПО «Стройполимер» — производитель пластиковых и металлопластиковых труб (Фрязево)
- ✚ ЗАО «Эльф-Филлинг» — производитель автохимии Кергу (Электроугли)
- ✚ НПО «Кропус» — контрольно-измерительные приборы (Ногинск)
- ✚ Караваевская картонная фабрика
- ✚ Буньковский керамический завод
- ✚ Буньковская фабрика полимерной упаковки
- ✚ Буньковский экспериментальный завод — стеклотара

Текстильные предприятия:

- ✚ ЗАО «Текстильная фирма — Купавна»
- ✚ ОАО «Красная лента»
- ✚ ОАО «Глуховский текстиль»

Сельхозпереработчики:

- ✚ Группа компаний «ОСТ» — производитель спиртных и безалкогольных напитков
- ✚ «Русское море» — рыбоперерабатывающий комплекс
- ✚ ОАО «Ногинский мясокомбинат»,
- ✚ ОАО «Ногинский хлебокомбинат»,
- ✚ ОАО «Ногинский хладокомбинат» — мороженое и замороженные продукты,
- ✚ ОАО «Ногинский молокозавод»,
- ✚ ОАО «Макаронная акционерная компания» — макаронные изделия и газированные напитки (Балобаново)
- ✚ Комбинат продуктов питания — продукты под маркой Золотой Петушок (Старая Купавна)
- ✚ Завод по обжарке семян подсолнечника (Буньково)

Сельскохозяйственные предприятия:

- ✚ ЗАО «Ногинское»
- ✚ ОАО «Бисеровский рыбокомбинат»
- ✚ Племенной завод ПСХ «Фрязево»

Банки: в районе функционируют филиалы ВТБ24, МАКБ «Возрождение», Сбербанк, «Элком-банка», Лето-банка, Хоум кредит.

**Транспорт.** Крупнейшими транспортными узлами района являются Ногинск и Фрязево. Территорию района пересекают крупные федеральные автомобильные дороги:

- ✚ М7 «Волга» (через Зелёный, Обухово, Ногинск и Большое Буньково);
- ✚ А107 «ММК» (через Ямкино, Ногинск и Электросталь);
- ✚ Носовихинское шоссе (через Вишняково, Электроугли, им. Воровского и Елизаветино);
- ✚ А103 Щёлковское шоссе (через деревни Громково и Дядькино до Черноголовки).

Особое районное значение имеют дороги Р109 Электроугли — Щёлково «Кудиновское шоссе» (через Кудиново и Обухово), а также Ногинск — Киржач (выход на А108 «МБК» и во Владимирскую область)

В районе довольно густая сеть железных дорог:

- ✚ Линия Москва — Нижний Новгород (остановки Купавна, 33 км, Электроугли, 43 км, Храпуново, Есино и Фрязево)



- ✚ однопутное ответвление от Фрязево на Ногинск (остановки Metallург, Электросталь, Машиностроитель, Ногинск и Захарово)
- ✚ двухпутное ответвление от Фрязево на Щёлково и Мытищи (остановки Кашино, Колонтаево и Лесная)

Имеются и грузовые ветки: Купавинская (к Старой Купавне) и Черноголовская (к Черноголовке от Ногинска).

В микрорайоне Красный Электрик Ногинска расположена крупная электроподстанция «Ногинск» входящая в Московское энергетическое кольцо и согласующая густую сеть линий электропередач. Через район проходит крупный внешний московский кольцевой газопровод с ответвлениями на крупные населённые пункты. В районе проходит и крупный нефтепродуктопровод подающий авиакеросин к Чкаловскому и Шереметьевскому аэропортам от Московского и Рязанского НПЗ.

Источник [wikipedia.org/wiki/Ногинский\\_район](http://wikipedia.org/wiki/Ногинский_район)

## 2.2.2. Локальное местоположение Объекта оценки

Объектом оценки в настоящем отчете являются Объекты капитального строительства, расположенные по адресу Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово», в составе:

- ✚ Нежилое здание, котельная (лит.Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735;
- ✚ Нежилое здание, проходная (лит.Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736;
- ✚ Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417;
- ✚ Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв. м., кад. №50:16:0601006:1150.

Рисунок 6. Месторасположение Объекта оценки в границах поселка Рыбхоз.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7. Ближайшее окружение оцениваемых Объектов капитального строительства границах поселка Рыбхоз.



Источник: <http://wikimapia.org/>

#### Район расположения в ближайшем окружении.

Объект оценки расположен в поселке Рыбхоз п/о «Бисерово», который характеризуется как район с развитой промышленностью, в удалении от крупных транспортных магистралей – 3,7 км, относительно Горьковского шоссе.

Транспортная доступность хорошая: расположен в 30 м. от Бисеровского шоссе. Проезд свободный, с асфальтированной дороги. Состояние подъездных путей удовлетворительное.

Ближайшая застройка представлена преимущественно объектами малоэтажной жилой и производственно-складской застройки.



### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

#### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь 2018 года.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произшедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

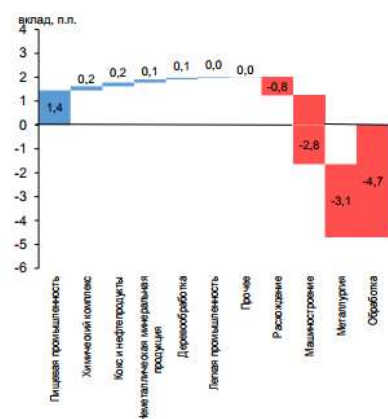
После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Производственная активность

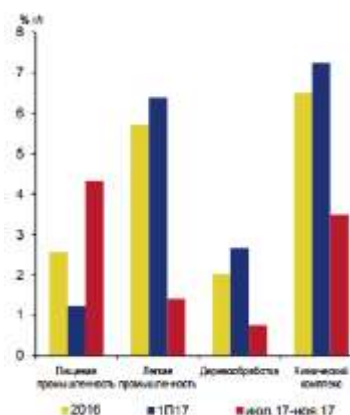
В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер (см. «Картину промышленности в ноябре 2017 года»).

**Рисунок 8. Ноябрьский спад обрабатывающей промышленности локализован в узком круге отраслей.**



**Рисунок 9. Рост в ряде несырьевых отраслей в последние месяцы несколько замедлился.**



Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

Рисунок 10. Показатели производственной активности.

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
<b>Промышленное производство</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
<b>Добыча полезных ископаемых</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
<b>Обрабатывающие производства</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

## Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура)<sup>5</sup>. Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Рисунок 11. Показатели рынка труда

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	5,4	5,4	3,1	4,3	3,4	1,8	0,8	-0,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,6	0,6	-	1,0	-	-	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	8,0	8,3	6,6	7,4	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,7	1,0	-	1,2	-	-	-	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,3	-1,7	-0,8	-0,4	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,3	-1,2	-	1,3	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. налогов, недвижимости	-0,7	0,0	-1,9	-0,6	-0,1	-2,2	1,4	-4,8	-1,2
<b>Численность рабочей силы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,6	-0,3	-1,0	-0,6	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	-	76,2	-	-	-	-
<b>Численность занятых</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,4	0,0	-0,8	-0,4	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	72,3	-	72,1	-	-	-	-
<b>Численность безработных</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-5,5	-6,9	-5,5	-5,0	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	3,9	-	4,0	-	-	-	-
<b>Уровень занятости</b>									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,5	65,6	65,6	65,3	65,5	65,3	65,6	65,7	65,3
<b>Уровень безработицы</b>									
в % к рабочей силе (SA)	5,2/5,2	5,1/5,1	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источники: Министерство экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>

### 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментирование рынка – это процесс распределения объектов недвижимости на отдельные группы по определенным характеристикам. Характеристикам, которыми интересуются пусть не совсем одинаковые, но похожие группы потребителей.

Традиционно недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

**Жилищный фонд** – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

**К нежилому фонду** относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения различаются по функциональному назначению на: офисные, торговые, складские и производственные.

Объектом оценки в настоящем отчете являются Объекты капитального строительства, расположенные по адресу Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово», в составе:

- ✚ Нежилое здание, котельная (лит. Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735
- ✚ Нежилое здание, проходная (лит. Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736
- ✚ Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417;
- ✚ Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150.

Согласно информации, указанной в следующих источниках:

- ✚ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г.
- ✚ Договор №09-277/ок-11 с Приложением №1
- ✚ Свидетельство о государственной регистрации права № 50АГ 432962 от 15 января 2002 года
- ✚ Свидетельство о государственной регистрации права № 50АГ 432960 от 15 января 2002 года
- ✚ Материалы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>)

назначение Объекта оценки (объекты капитального строительства): нежилое для отдельно стоящих зданий и газопровод низкого давления для сооружения.

Таким образом, на основании правоустанавливающих документов (см. гл. 1.9) и визуального осмотра (см. Приложение 1), объекты оценки принадлежат к следующему сегменту рынка: **недвижимое имущество производственно-складского назначения.**

Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования объекта.



### 3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные макроэкономические и социальные факторы, воздействующие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

- ✚ экономические: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- ✚ социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- ✚ административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- ✚ экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т.п. Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение - сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов коммерческой недвижимости:

- ✚ особенности местоположения (расположение относительно крупных магистралей, близость узлов общественного транспорта, характер ближайшего окружения);
- ✚ функциональное назначение (офисная, торговая, производственно-складская, гостиничная недвижимость представляют собой отдельные сегменты рынка коммерческой недвижимости, каждый из которых характеризуется своими особенностями ценообразования);
- ✚ тип объекта – встроенное помещение или отдельно-стоящее здание (также представляют собой различные сегменты рынка со своими особенностями ценообразования);
- ✚ физические параметры объекта (площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями, характер и состояние основных строительных конструкций и внутренней отделки).

Расчет цены, на основании которого осуществляется продажа земельных участков, выполняется путем анализа следующих факторов:

- ✚ Площадь земельного участка.
- ✚ Наличие коммуникаций. Земли сельхоз. назначения не так сильно зависят от коммуникаций, как земли под застройку, но в ряде производств они необходимы. Конечно, наличие воды, электроэнергии и газа – увеличивает стоимость участка.
- ✚ Транспортная доступность. Чем ближе участок к автострадам, крупным населенным пунктам и прочей инфраструктуре – тем выше его стоимость. Казалось бы, какая разница для пшеничного поля – есть рядом дорога и город или нет? Разница есть – собранное зерно нужно куда-то везти. По дороге. Это «куда-то», как правило, элеватор или иное хранилище в ближайшем населенном пункте. То есть, чем ближе город, тем меньше транспортные расходы. Кроме того, населенный пункт означает наличие трудовых ресурсов и перерабатывающих мощностей.
- ✚ Рельеф местности – равнины будут дороже, чем крутые холмы или овраги;
- ✚ На стоимость участка влияют так же внутрихозяйственная инфраструктура (дороги, коммуникации), защищенность земель от негативных природных явлений, наличие насаждений и т.д.;
- ✚ Наличие на земельном участке водоема – увеличивает его стоимость;
- ✚ Наличие обременений, наоборот, снижает. ЛЭП, кабели, трубопроводы, расположенные на участке, ограничивают действия собственника, в результате – цена падает.



### 3.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ) В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 7

В 2017 году закончилось падение арендных ставок в производственно-складском сегменте. В большинстве регионов они остановились на уровне, который не позволяет окупить реализацию спекулятивных проектов. Поэтому новые проекты продолжают появляться в формате build-to-suit. Спекулятивные проекты будут носить единичный характер. За год существенно вырос спрос на реализацию новых логистических и производственных проектов со стороны несетевых компаний из различных сфер. В 2018 году по прогнозу A Plus Development существенно вырастет количество проектов с несетевыми игроками, эксперты ожидают увеличение доли несетевых компаний в портфеле заказов до 60%. Согласно данным Colliers, уровень вакансии по России в сегменте производственно-Производственно-Производственно-складских помещений составил 4,2%.

На рынке производственно-складской недвижимости Московской области наблюдается тренд на индустриальные и Производственно-складские объекты, построенные по принципу «Built-to-Suit», то есть под конкретного заказчика: в первых трех кварталах 2017 года почти треть всех сданных Производственно- Производственно-складских помещений строились в формате BTS. Так как подобные объекты стоят очень дорого, более бюджетным вариантом складов с производственными функциями могут стать технопарки, которые также могут быть оборудованы под нужды конкретных заказчиков. Спрос на многофункциональные производственно- Производственно-складские комплексы связан с тем, что арендаторы стремятся максимально снизить затраты на логистику. Это можно сделать за счет полного производственного цикла от получения сырья до его переработки и хранения, а также сбыта готовой продукции. Поэтому формат «все в одном» будет преобладать в 2018 году по сравнению с обычными складскими помещениями.

#### Общая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости Московской области.

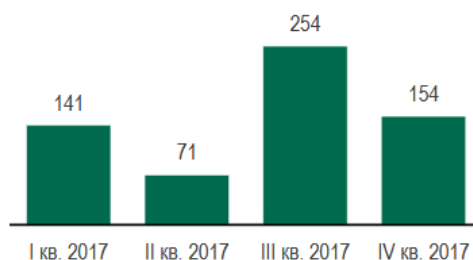
Рисунок 12. Динамика спроса и вакансии



- Объем сделок за 2017 г. составил 1,093 млн. кв. м, что на 8% выше аналогичного показателя предыдущего года.
- 620 тыс. кв. м Производственно-складских площадей было введено в эксплуатацию в 2017 г, что составляет только 71,2% нового строительства 2016 г
- Доля свободных площадей сократилась конца 2016 года на 0,9 п.п до 11,9 % от общего объема предложения.
- В течение года средневзвешенная арендная ставка оставалась стабильной на уровне 3500 руб/кв.м/год. В IV кв. произошла краткосрочная незначительная коррекция, обусловленная изменениями в структуре вакансии.

В 2017 г на складском рынке Московской области произошёл ряд положительных конъюнктурных изменений. Рост активности спроса, сокращение избытка предложения и запуск новых проектов ключевых девелоперов стали основными тенденциями прошедшего года. В течение года складской сегмент прошёл путь от стабилизации до формирования фундамента для нового витка роста. Драйверами спроса в 2017 г. выступили компании всех бизнес - секторов, что говорит о системности роста спроса. Стоит отметить активность компаний сегмента e-commerce, превысившую докризисный уровень 2012 – 2013 гг. – 262 тыс. кв.м Производственно-складских площадей было арендовано и куплено онлайн – ритейлерами.

Рисунок 13. Динамика нового строительства, тыс. кв. м



### Предложение

154 тыс. кв. м производственно-складских площадей было введено в эксплуатацию в IV квартале 2017 г. Годовой показатель строительства снизился на 28,8 % по сравнению с прошлым годом. Снижение строительной активности произошло за счёт минимизации спекулятивного девелопмента. Это свидетельствует о стремлении девелоперов к снижению рисков. Основная часть (62 %) нового строительства была законтракована до ввода в эксплуатацию. Активными на рынке складской недвижимости в 2017 г. были как системные девелоперы (45 % нового строительства), так и небольшие девелоперские компании (55 %). Интересной тенденцией на рынке в прошедшем году стало качественное развитие складской недвижимости. 34 % всех введенных в 2017 г. Производственно-складских помещений представляют собой проекты built - to - suit : мультитемпературные склады для продуктовых ритейлеров, склады с большим количеством доков и парковочных мест для транспортных компаний и онлайн - ритейлеров. Девелоперы проявляют большую гибкость в работе с клиентами, активно улучшая и кастомизируя свой продукт в ответ на требования арендаторов и покупателей.

Рисунок 14. География нового строительства в 2017 г., %

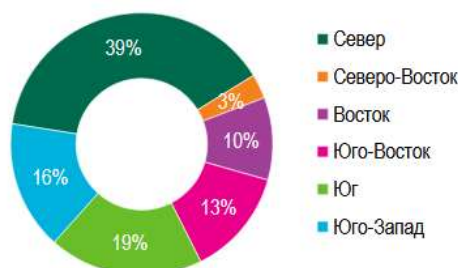


Рисунок 15. Динамика и структура нового строительства, кв. м, %



Рисунок 16. Объекты строительства, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2017 г.

Проект	Площадь, кв. м	Девелопер	Тип проекта
Внуково 2	50 500	Logistic Partners	Спекулятивный девелопмент
PNK Парк Бекасово, здание 2	21 600	PNK Group	Спекулятивный девелопмент
Троице-Сельцо, здание Глобус	18 680	Holdig Строй	Built-to-suit
VS Ногинск, здание 4	14 308	VS Real Estate	Спекулятивный девелопмент

Источник: CBRE, IV кв. 2017 г.

### Спрос

- ✚ В IV кв. 2017 г. на рынке было арендовано и куплено 238 тыс. кв. м производственно-складских помещений. Ключевыми сделками квартала стали : • Аренда крупным производителем алкогольной продукции Veluga Group склада общей площадью 23 230 кв. м в складском комплексе «Крёкшино» (девелопер проекта Росевродевелопмент);
- ✚ Покупка компанией - производителем продуктов питания производственно-складского помещения площадью 22 350 кв. м в г. Одинцово;
- ✚ Аренда логистическим оператором KWE склада общей площадью 14 985 кв. м в Логистическом парке «Никольское» (собственник компания MLP ).

Стабилизация экономической ситуации создала предпосылки для усиления деловой активности на рынке производственно-складской недвижимости. Компании, ранее занимавшие выжидательную позицию, вернулись к реализации своих Производственно-складских проектов. Совокупный годовой объем спроса составил 1, 093 млн. кв. м, что превышает показатель 2016 г. на 8, 1 %. Мы отмечаем небольшой рост среднего размера сделки – с 8, 8 до 9, 0 тыс. кв. м. Продолжается активность в сегменте больших сделок.

Рисунок 17. Объем сделок, тыс. кв. м

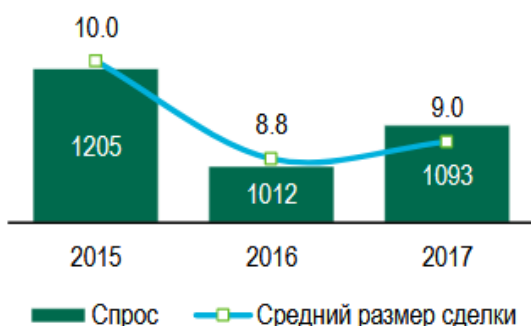
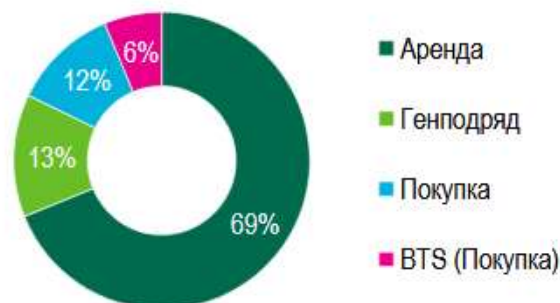


Рисунок 18. Структура сделок по типу, %



Основная часть транзакций 2017 г. относится к аренде ( 69 % ). Тем не менее, объем сделок по покупке производственно-складской недвижимости составил 340 тыс. кв. м, что в 3, 4 раза превышает показатель 2016 года.

### Свободные площади

Общий объем свободных складов зафиксировался на отметке 1. 304 млн. кв. м, что на 1, 3 % ниже показателя 2016 г. В относительном выражении показатель находится на уровне 11, 9 %. В структуре вакансии произошли существенные изменения : средняя площадь вакантного склада сократилась с 15. 4 тыс. кв. м по состоянию на конец 2016 г. до 11. 6 тыс. кв. м в настоящий момент. Избыток предложения, присутствующий на рынке, равномерно распределён по Московской области - на рынке больше нет огромных пустующих зданий.

### Коммерческие условия

На протяжении трех кварталов 2017 г. средневзвешенная арендная ставка составляла 3 500 руб. за кв. м в год. В IV кв. 2017 г. произошло краткосрочное снижение до 3 400 руб. за кв. м в год в основном по причине ухода с рынка более качественных и дорогих площадей. Средняя стоимость операционных расходов составляет 1 100 руб. за кв. м в год. Цены продажи на готовые новые здания находятся в диапазоне 28 - 40 тыс. за кв. м в зависимости от характеристик здания и расположения комплекса. Низкие цены продажи предлагают девелоперы, сократившие издержки на строительство.

Рисунок 19. Динамика и структура объёма свободных площадей, %, тыс. кв. м



Рисунок 20. Средний размер свободного склада, тыс. кв. м

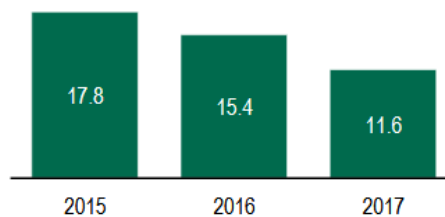


Рисунок 21. Ставки аренды по расположению склада, руб / кв.м / год



Рисунок 22. Основные показатели рынка складской недвижимости Московской области

Показатель	2016	2017	2018 П
Общее предложение на конец периода, класс А, млн кв. м	10,3	11,0	11,6 - 11,7
Объём нового строительства, млн кв. м	0,87	0,62	0,6 - 0,7
Объём заключённых сделок, млн кв. м	1,01	1,0	1,1 - 1,3
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год	3 300	3 400	3 500
Доля свободных площадей, %	12,8	11,9	9,0 - 9,5

**Выводы:**

- Объём сделок за 2017 г. составил 1,093 млн. кв. м, что на 8% выше аналогичного показателя предыдущего года.
- В 2018 году мы ожидаем дальнейший рост рынка, в первую очередь, за счет укрепления спроса.

- ✚ Годовой объём сделок ожидается на уровне 1, 2 - 1, 3 млн. кв. м - помимо конъюнктурного усиления спроса, на рынке также присутствует ряд компаний - конечных пользователей с планами по расширению логистики на следующий год.
- ✚ Объёмы строительства останутся на уровне, сопоставимом с результатами 2017 г. На рынок должно выйти около 600 - 700 тыс. кв. м. Прогнозируемые доли спекулятивного и built - to - suit строительства в общем объёме – 45 % и 55 % соответственно.
- ✚ Мы ожидаем постепенное сокращение доли вакантных помещений до 9, 5 - 9. 0 %.
- ✚ • В условиях более сбалансированного рынка ставки аренды и цены продажи будут сохраняться на текущем уровне. К концу года возможен небольшой рост арендных ставок.
- ✚ В целом, по итогам 2017 года рынок приходит в баланс: прекратилось падение арендных ставок, до приемлемого уровня снизилась вакансия, появился спрос на промышленные объекты, который с 2014 года был практически нулевым.



#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В рамках настоящей работы в качестве объекта оценки выступает объект недвижимости. Согласно ФСО 7, объекты недвижимости – это застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также в качестве объектов недвижимости для целей оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Согласно ФСО 7, объекты недвижимости – это застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также в качестве объектов недвижимости для целей оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Недвижимость – это имущество, в отношении которого часто существует возможность альтернативных способов использования. Поскольку каждому способу использования соответствует определенная величина стоимости объекта, то в основе оценок рыночной стоимости недвижимости лежит анализ наиболее эффективного использования.

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

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- ✚ *Потенциал местоположения* - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта оценки, скрытые опасности расположения.
- ✚ *Рыночный спрос* - насколько планируемый вариант использования объекта оценки представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- ✚ *Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта оценки.
- ✚ *Физическая возможность* – возможность эксплуатации объекта оценки с целью наилучшего и наиболее эффективного использования.
- ✚ *Финансовая оправданность* - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- ✚ *Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Определение факторов наиболее эффективного использования:

**Таблица 17. Определение факторов наиболее эффективного использования Объекта оценки**

№ п/п	Наименование фактора	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты общественно-делового назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты жилищного назначения
1	Потенциал местоположения	-	+	+	+
2	Рыночный спрос	-	-	+	-
3	Правовая обоснованность	-	+	+	-
4	Физическая возможность	-	+	+	-
5	Финансовая оправданность	-	-	+	-
6	Максимальная эффективность	-	-	+	-
<b>Итого</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

Учитывая вышесказанное, а также согласно визуальному осмотру и месторасположению объекта и представленным владельцем документам и в соответствии с действующим законодательством, функционально и

физически возможным является использование объекта оценки по назначению, а именно – «производственно-складское назначение». Указанный вариант является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным вариантом использования.



## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- ✚ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✚ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, включая осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки (если в задании на оценку не указано иное);
- ✚ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✚ согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✚ составление Отчета об оценке.

После заключения договора на проведение оценки, получения необходимых Оценщику документов, осмотра объекта оценки, Оценщик приступает непосредственно к расчету стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В общем случае при определении стоимости имущества используют три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ст. 18-20 ФСО №1).

Согласно ФСО № 7, при применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - ✚ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - ✚ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - ✚ определение прибыли предпринимателя;
  - ✚ определение износа и устареваний;
  - ✚ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - ✚ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- + данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - + данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - + сметных расчетов;
  - + информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - + других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

**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. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ст. 12-14 ФСО №1).

Согласно ФСО № 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ст. 15-17 ФСО №1).

Согласно ФСО № 7, при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от

- объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
  - д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
  - е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
  - ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
  - з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Согласно ФСО № 7 Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов Оценщик должен учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность информации. **На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.**

Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Далее необходимо провести согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке, для определения итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки Оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов, назначение оценки, объем имеющейся информации, использованной в рамках расчета по каждому из подходов, и степень ее достоверности.

Заключительным этапом процесса оценки является составление отчета об оценке - документа, содержащего обоснованное мнение Оценщика о стоимости имущества.



## 5.2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ И ВЫБОР ПОДХОДОВ

### 5.2.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

При определении рыночной стоимости существуют следующие подходы к оценке:

- ✚ затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- ✚ сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- ✚ доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.).

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

#### **Затратный подход**

При оценке рыночной стоимости в рамках затратного подхода базовым принципом является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет ему стоить приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с такой же полезностью.

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учётом совокупного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под совокупным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Применение затратного подхода к оценке может быть представлено в следующей последовательности:

- ✚ расчёт стоимости воспроизводства (замещения) без учёта накопленного износа имеющихся улучшений;
- ✚ расчёт величины совокупного износа (физического, функционального и внешнего) улучшений;
- ✚ определение рыночной стоимости улучшений путем вычитания из стоимости воспроизводства (замещения) без учёта совокупного износа величины совокупного износа.

*Применение методов затратного подхода для оценки рыночной стоимости Объекта оценки считается целесообразным.*

#### **Сравнительный подход**

Основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем продаётся на рынке самый дешёвый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или выставлены на продажу), с внесением поправок в параметры, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий рыночную стоимость объекта оценки.

*Применение сравнительного подхода не является возможным по причине отсутствия или недостаточности информации рынка по соответствующим объектам оценки на исследуемом сегменте рынка.*

### **Доходный подход**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов.

*Прямая капитализация* используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - *метод дисконтированных денежных потоков* - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

*Применение доходного подхода не является возможным по причине отсутствия или недостаточности информации рынка по соответствующим объектам оценки на исследуемом сегменте рынка.*

### **Выводы:**

На основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости объектов капитального строительства, Оценщик счел возможным использовать **затратный подход**.

## 6. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Объектом оценки в настоящем отчете являются Объекты капитального строительства, расположенные по адресу Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово», в составе:

- ✚ Нежилое здание, котельная(лит.Р), общая площадь 164,1 кв.м., кад. №50:16:0000000:15735;
- ✚ Нежилое здание, проходная(лит.Т), общая площадь 14,8 кв.м., кад. №50:16:0000000:15736;
- ✚ Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417;
- ✚ Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150.

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.

#### 6.1.1. Основные методы процедуры оценки при данном подходе

- ✚ Расчёт затрат на воспроизводство/замещение нового здания/сооружения без учёта совокупного износа.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчёта существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

✚ Определение величины совокупного износа, состоящего из физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта недвижимости.

В настоящей оценке будут определены затраты на замещение методом сравнительной единицы.

#### 6.1.2. Расчет рыночной стоимости нежилого здания – котельная(лит.Р), общая площадь 164,1 кв.м, кад. №50:16:0000000:15735 методом сравнительной единицы.

Стоимость Объекта капитального строительства (здание) рассчитывалась с использованием справочника КО-ИНВЕСТ укрупненные показатели стоимости строительства «Промышленные здания» 2016 года выпуска.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений складывается из следующих элементов:

- а) затрат на общестроительные работы;
- б) затрат на специальные работы по внутренним санитарно-техническим устройствам, освещению и т. п.;
- в) накладных расходов и плановых накоплений по нормам;
- г) внеобъемных затрат (расходов на подготовку территории строительства, убытков от ликвидации временных зданий и сооружений, прочих работ и затрат, расходов на содержание дирекции строящихся предприятий, проектно-изыскательские работы и др.).

Поправка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению сборников КО-ИНВЕСТ.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание

дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Подбор здания-аналога производится посредством поиска здания-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки базовых справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

- ✚ первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб.м. объема здания (+ увеличение, – уменьшение);
- ✚ вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 1 справочника КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» 2016 г.

Рыночная стоимость объекта недвижимости (С) определяется по следующей формуле:

$$C = C_K \times V, \text{ где:}$$

V - объем объекта оценки. В рамках настоящей работы объем здания составляет 541,53 куб.м.

Согласно расчету Оценщика. Данные по высоте здания определены на основании Информационного письма заказчика.

$C_K$  - скорректированный показатель стоимости, определяется по следующей формуле:

$$C_K = (C_C + \sum \Delta C_i) \times K_m \times K_o \times K_{сейсм} \times K_{рег-эк} \times K \times K_{НДС} \times K_{пп}$$

$C_C$  - справочный показатель 1 ед. измерения объекта недвижимости, руб.;

$\Delta C_i$  - поправка, выраженная в рублях за 1 ед. измерения объекта недвижимости (+ удорожание; - удешевление);

O - расчетная единица (площадь, объем, протяженность и т.д.);

$K_T$  - коэффициент расхождения технических характеристик. В рамках настоящей работы данный показатель составил 1,00;

$K_o$  - коэффициент расхождения в объеме объекта аналога и объекта оценки. В рамках настоящей работы данный показатель составил 1,16;

Размер корректировки на разницу в объеме определялся в настоящем отчете при помощи значений корректировок, приведенных в 1 разделе справочника КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» 2016 г. Значения корректировок приведены на рис. ниже

**Рисунок 23. Значения корректировок на разницу в объеме**

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

Таким образом размер корректировки на разницу в объеме составил = 541.53 куб. м оцениваемого объекта/1000 куб.м аналога = 0,54. Полученное значение соответствует коэффициенту 1,16.

$K_{сейсм}$  - корректирующий коэффициент на сейсмичность: в рамках настоящей работы равен 1,00;

$K_{рег.}$  - коэффициент расхождения в территориальном поясе: в рамках настоящей работы равен 1,00;

$K_{инфл.}$  - корректировка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий (переходный ценовой коэффициент для справочников Ко-Инвест). Справочник составлен в уровне цен на 01.01.2016 г. дата издания справочника – 01.01.2018 г. Корректировка для КС-1, с учетом региональных ценовых характеристик Московской области составляет **1,138** (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.2.2, стр. 55).

$K_{прогн.}$  – корректировка на изменение цен после издания сборника индексов цен в строительстве (выпуск 102, 2018 г.) до даты оценки составляет **1,013**. Расчет корректировки имеет следующий алгоритм:  $K_{прогн.}$  = средний региональный индекс по состоянию на 01.03.2018 / средний региональный индекс по состоянию на 01.01.2018. (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.1, стр. 46).

$K_{ндс}$  – коэффициент учитывающий величину налога на добавленную стоимость: в рамках данного отчета принят со значением 1,00;

В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

$K_{пп}$  – коэффициент учитывающий величину прибыли предпринимателя (сметная прибыль) при реализации подобных объектов.

Прибыль предпринимателя, это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016г. Том 1, ч.2 под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Значение коэффициента представлено на рисунке ниже:



Рисунок 24. Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя

**Границы расширенного интервала значений  
прибыли предпринимателя при инвестициях в  
строительство объектов**

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	9%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	9%	18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7%	16%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8%	19%

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя, принимается для универсальных производственно-складских объектов на уровне среднего значения расширенного интервала, в размере 12%.

### Определение износа

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают **физический износ** (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Под **физическим износом конструкций**, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

**Функциональный износ**, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и / или конструктивного решения зданий современным стандартам.

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения, т. е. экономически оправданным доведением здания до современных стандартов, предъявляемым к аналогичным объектам.

Неустранимый функциональный износ определяется как капитализированная потеря дохода (арендной платы), вызванная несоответствием конструктивного решения здания современным условиям.

В данной оценке конструктивно-планировочное решение и технические характеристики здания, отвечают их функциональному назначению и признаков функционального старения нет.

### Внешний (экономический) износ недвижимого имущества.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и определяется как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды.

Внешний (экономический) износ является неустранимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны. Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка.

Признаки внешнего (экономического) устаревания объекта оценки, отсутствуют.

### Расчет величины физического износа осуществлялся экспертным методом.

Оценщик определяет износ объекта оценки с применением экспертного метода на основании визуального осмотра объекта оценки.

Величина физического износа определена в соответствии со шкалой, приведенной ниже.

**Таблица. 18 Ориентировочная оценка физического износа зданий и сооружений<sup>8</sup>**

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная фактического износа, %	степень
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	

Объект капитального строительства – нежилое здание, котельная(лит.Р), в составе Объекта оценки, согласно произведенному осмотру и Информационному письму, предоставленному Заказчиком, находится в удовлетворительном состоянии. Таким образом, размер износа составляет 40% (удовлетворительное состояние - среднее значение интервала).

**Таблица 19. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, котельная(лит.Р) затратным подходом**

Наименование показателей и поправок	Условные обозначения	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) ruПЗ.19.000.0099
1. Справочный показатель по объектам-аналогам. Объект в целом	Сс1	4 286
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один куб. м. (кв. м) здания (+ удорожание, - удешевление) Лестницы, балконы, лоджии	ΔСст	-386,89
ИТОГО по первой группе поправок:	ΔΔС	-386,89
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
- на различие в объеме (площади) здания	К <sub>о</sub>	1,160
- на сейсмичность	К <sub>сейсм.</sub>	1,000
- на величину прочих и непредвиденных затрат	К <sub>пз.</sub>	1,000

<sup>8 8</sup> Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Наименование показателей и поправок	Условные обозначения	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.)
- на региональное различие стоимости строительства	Крег.	1,000
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.	1,000
- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.	1,138
- прогноз цен до даты оценки	Кпрогн.	1,013
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1,000
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	<b>К</b>	<b>1,337</b>
<b>4. Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу</b>	$C_k = (C_c + S\Delta C) \times K$	<b>5 213,11</b>
<b>5. Прибыль предпринимателя</b>	Кпп	1,120
Стоимость объекта оценки на дату определения стоимости, руб.	$C = C_k \times b_1 + C_k \times b_2$	<b>5 838,68</b>
Объем оцениваемого объекта	Vстр.	<b>541,53</b>
Стоимость затрат на создание объекта оценки, руб.	$C_{зс} = C \times V_{стр.}$	<b>3 161 820,38</b>
Косвенные затраты, %		<b>1,00</b>
Восстановительная стоимость объекта оценки, без учета износа, руб.		<b>3 161 820,38</b>
Физический износ здания, %	Иф	<b>40,0%</b>
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом совокупного износа, руб., без учета НДС <sup>9</sup>	Ззсси	<b>1 897 092</b>

Источник информации: расчет Оценщика.

На основании анализа рынка и произведенных расчетов оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта капитального строительства – нежилого здания, котельная (лит.Р), общей площадью 164,1 кв.м., кад. №50:16:0000000:15735, в составе объекта оценки, в рамках затратного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 16.03.2018 г. составляет:

**1 897 092 (Один миллион восемьсот девяносто семь тысяч девяносто два) руб.**

<sup>9</sup> В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

### 6.1.3. Расчет рыночной стоимости нежилого здания – проходная (лит.Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736 методом сравнительной единицы.

Стоимость Объекта капитального строительства (здание) рассчитывалась с использованием справочника КО-ИНВЕСТ укрупненные показатели стоимости строительства «Магистральные сети и транспорт» 2016 года выпуска.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений складывается из следующих элементов:

- а) затрат на общестроительные работы;
- б) затрат на специальные работы по внутренним санитарно-техническим устройствам, освещению и т. п.;
- в) накладных расходов и плановых накоплений по нормам;
- г) внеобъемных затрат (расходов на подготовку территории строительства, убытков от ликвидации временных зданий и сооружений, прочих работ и затрат, расходов на содержание дирекции строящихся предприятий, проектно-изыскательские работы и др.).

Поправка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению сборников КО-ИНВЕСТ.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Подбор здания-аналога производится посредством поиска здания-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки базовых справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

- 1) первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб.м. объема здания (+ увеличение, – уменьшение);
- 2) вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 1 справочника КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт» 2016 г.

Рыночная стоимость объекта недвижимости (С) определяется по следующей формуле:

$$C = C_K \times V, \text{ где:}$$

V - объем объекта оценки. В рамках настоящей работы объем здания составляет 48,84 куб. м.  
Согласно расчету Оценщика. Данные по высоте здания определены на основании Информационного письма заказчика.

$C_K$  - скорректированный показатель стоимости, определяется по следующей формуле:

$$C_K = (C_C + \sum \Delta C_i) \times K_m \times K_o \times K_{сейсм} \times K_{рег-эк} \times K \times K_{ндс} \times K_{пп}$$

$C_C$  - справочный показатель 1 ед. измерения объекта недвижимости, руб.;

$\Delta C_i$  - поправка, выраженная в рублях за 1 ед. измерения объекта недвижимости (+ удорожание; - удешевление);

$O$  - расчетная единица (площадь, объем, протяженность и т.д.);

$K_T$  - коэффициент расхождения технических характеристик. В рамках настоящей работы данный показатель составил 1,00;

$K_o$  - коэффициент расхождения в объеме объекта аналога и объекта оценки. В рамках настоящей работы данный показатель составил 1,00;

$K_{сейсм}$  - корректирующий коэффициент на сейсмичность: в рамках настоящей работы равен 1,00;

$K_{рег.}$  - коэффициент расхождения в территориальном поясе: в рамках настоящей работы равен 1,00;

$K_{инфл.}$  - корректировка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий (переходный ценовой коэффициент для справочников Ко-Инвест). Справочник составлен в уровне цен на 01.01.2016г. дата издания справочника – 01.01.2018г. Корректировка для КС-1, с учетом региональных ценовых характеристик Московской области составляет **1,138** (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.2.2, стр. 56).

$K_{прогн.}$  – корректировка на изменение цен после издания сборника индексов цен в строительстве (выпуск 102, 2018 г.) до даты оценки составляет **1,013**. Расчет корректировки имеет следующий алгоритм:  $K_{прогн.}$  = средний региональный индекс по состоянию на 01.03.2018/ средний региональный индекс по состоянию на 01.01.2018. (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.1, стр. 46).

$K_{ндс}$  – коэффициент учитывающий величину налога на добавленную стоимость: в рамках данного отчета принят со значением 1,00;

В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

$K_{пп}$  – коэффициент учитывающий величину прибыли предпринимателя (сметная прибыль) при реализации подобных объектов.

Прибыль предпринимателя, это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016г. Том 1, ч.2 под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Значение коэффициента представлено на рисунке ниже:



Рисунок 25. Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя

**Границы расширенного интервала значений  
прибыли предпринимателя при инвестициях в  
строительство объектов**

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	9%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	9%	18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7%	16%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8%	19%

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя, принимается для универсальных производственно-складских объектов на уровне среднего значения расширенного интервала, в размере 12%.

### Определение износа

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают **физический износ** (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Под **физическим износом конструкций**, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

**Функциональный износ**, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и / или конструктивного решения зданий современным стандартам.

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения, т. е. экономически оправданным доведением здания до современных стандартов, предъявляемым к аналогичным объектам.

Неустранимый функциональный износ определяется как капитализированная потеря дохода (арендной платы), вызванная несоответствием конструктивного решения здания современным условиям.

В данной оценке конструктивно-планировочное решение и технические характеристики здания, отвечают их функциональному назначению и признаков функционального старения нет.

### Внешний (экономический) износ недвижимого имущества.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и определяется как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды.

Внешний (экономический) износ является неустранимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны. Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка.

Признаки внешнего (экономического) устаревания объекта оценки, отсутствуют.

### Расчет величины физического износа осуществлялся экспертным методом.

Оценщик определяет износ объекта оценки с применением экспертного метода на основании визуального осмотра объекта оценки.

Величина физического износа определена в соответствии со шкалой, приведенной ниже.

**Таблица. 20 Ориентировочная оценка физического износа зданий и сооружений<sup>10</sup>**

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная фактического износа, %	степень
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	

Объект капитального строительства – нежилое здание, проходная(лит.Т), общая площадь 14,8 кв.м., кад. №50:16:0000000:15736, в составе Объекта оценки, согласно произведенному осмотру и Информационному письму, предоставленному Заказчиком, находится в удовлетворительном состоянии. Таким образом, размер износа составляет 40% (удовлетворительное состояние - среднее значение интервала).

**Таблица 21. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, котельная(лит.Р) затратным подходом**

Наименование показателей и поправок	Условные обозначения	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) ruM4.01.007.0001
1. Справочный показатель по объектам-аналогам. Объект в целом	Cc1	10 052
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один куб. м. (кв. м) здания (+ удорожание, - удешевление)		
Слаботочные системы	ΔCh	-110,900
<b>ИТОГО по первой группе поправок:</b>	<b>ΔC</b>	<b>-110,900</b>
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
- на различие в объеме (площади) здания	Ko	1,000
- на сейсмичность	Kсейсм.	1,000
- на величину прочих и непредвиденных затрат	Kпз.	1,000
- на региональное различие стоимости строительства	Kрег.	1,000
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Kзон.	1,000

<sup>10 10</sup> Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Наименование показателей и поправок	Условные обозначения	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) ruM4.01.007.0001
- на изменение цен после издания справочника (Индексы цен в строительстве выпуск 102 от 01.01.2018, табл. 2.2.2 стр. 55)	Кинфл.	1,138
- прогноз цен до даты оценки (Индексы цен в строительстве выпуск 102 от 01.01.2018, табл. 2.1 стр. 46)	Кпрогн.	1,013
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1,000
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	<b>К</b>	<b>1,153</b>
<b>4. Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу</b>	<b><math>C_k = (C_c + S \Delta C) \times K</math></b>	<b>11 462</b>
<b>5. Прибыль предпринимателя</b>	<b>Кпп</b>	<b>1,120</b>
Стоимость объекта оценки на дату определения стоимости, руб.	$C = C_k \times b_1 + C_k \times b_2$	<b>12 837,54</b>
Объем оцениваемого объекта	<b>Vстр.</b>	<b>48,84</b>
Стоимость затрат на создание объекта оценки, руб.	$C_{зс} = C \times V_{стр.}$	<b>626 985,45</b>
Косвенные затраты, %		<b>1,00</b>
Восстановительная стоимость объекта оценки, без учета износа, руб.		<b>626 985,45</b>
Физический износ здания, %	<b>Иф</b>	<b>40,0%</b>
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом совокупного износа, руб., без учета НДС <sup>11</sup>	<b>Ззсси</b>	<b>376 191</b>

Источник информации: расчет Оценщика.

На основании анализа рынка и произведенных расчетов оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта капитального строительства – нежилого здания, проходная (лит.Т), общая площадь 14,8, кв.м. кад. №50:16:0000000:15736, в составе объекта оценки, в рамках затратного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 16.03.2018 г. составляет:

**376 191 (Триста семьдесят шесть тысяч сто девяносто один рубль) руб.**

<sup>11</sup> В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

#### 6.1.4. Расчет рыночной стоимости Сооружения – газопровод низкого давления (лит. ГЗ), кад. №50:16:0601066:417 методом сравнительной единицы.

Стоимость Объекта капитального строительства (сооружение) рассчитывалась с использованием справочника КО-ИНВЕСТ укрупненные показатели стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры» 2016 года выпуска.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений складывается из следующих элементов:

- а) затрат на общестроительные работы;
- б) затрат на специальные работы по внутренним санитарно-техническим устройствам, освещению и т. п.;
- в) накладных расходов и плановых накоплений по нормам;
- г) внеобъемных затрат (расходов на подготовку территории строительства, убытков от ликвидации временных зданий и сооружений, прочих работ и затрат, расходов на содержание дирекции строящихся предприятий, проектно-изыскательские работы и др.).

Поправка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению сборников КО-ИНВЕСТ.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Подбор здания-аналога производится посредством поиска здания-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки базовых справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб.м. объема здания (+ увеличение, – уменьшение);
- вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 1 справочника КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры» 2016 г.

Рыночная стоимость объекта недвижимости (С) определяется по следующей формуле:

$$C = C_K \times D_{\text{км}}, \text{ где:}$$

$D_{\text{км}}$  - длина сооружения объекта оценки. В рамках настоящей работы длина сооружения составляет 431,73 м. Согласно расчету Оценщика. Данные по протяженности сооружения здания определены на основании Информационного письма заказчика и Приложением №1 к Договору №09-277/ок-11 от 01 декабря 2011 г.. Описание конструктивных элементов приведено в гл. 2.1 Отчета.

$C_K$  - скорректированный показатель стоимости, определяется по следующей формуле:

$$C_K = (C_C + \sum \Delta C_i) \times K_m \times K_o \times K_{\text{сейсм}} \times K_{\text{рег-эк}} \times K \times K_{\text{НДС}} \times K_{\text{пп}}$$

$C_c$  - справочный показатель 1 ед. измерения объекта недвижимости, руб.;

$\Delta C_i$  - поправка, выраженная в рублях за 1 ед. измерения объекта недвижимости (+ удорожание; - удешевление);

$O$  - расчетная единица (площадь, объем, протяженность и т.д.);

$K_T$  - коэффициент расхождения технических характеристик. В рамках настоящей работы данный показатель составил 1,00;

$K_o$  - коэффициент расхождения в объеме объекта аналога и объекта оценки. В рамках настоящей работы данный показатель составил 1,00;

$K_{сейсм}$  - корректирующий коэффициент на сейсмичность: в рамках настоящей работы равен 1,00;

$K_{рег.}$  - коэффициент расхождения в территориальном поясе: в рамках настоящей работы равен 1,00;

$K_{инфл.}$  - корректировка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий (переходный ценовой коэффициент для справочников Ко-Инвест). Справочник составлен в уровне цен на 01.01.2016г. дата издания справочника – 01.01.2018г. Так как конструктивные элементы собраны из различных материалов, то согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ элементы сооружения газопровода относятся к различным конструктивным системам:

- ✚ Корректировка для КС-8, с учетом региональных ценовых характеристик Московской области составляет **1,171** (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.2.2, стр. 56).
- ✚ Корректировка для КС-12, с учетом региональных ценовых характеристик Московской области составляет **1,168** (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.2.2, стр. 56).
- ✚ Корректировка для КС-14, с учетом региональных ценовых характеристик Московской области составляет **1,203** (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.2.2, стр. 56).

$K_{прогн.}$  – корректировка на изменение цен после издания сборника индексов цен в строительстве (выпуск 102, 2018 г.) до даты оценки составляет **1,013**. Расчет корректировки имеет следующий алгоритм:  $K_{прогн.}$ =средний региональный индекс по состоянию на 01.03.2018/ средний региональный индекс по состоянию на 01.01.2018. (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.1, стр. 46).

$K_{ндс}$  – коэффициент учитывающий величину налога на добавленную стоимость: в рамках данного отчета принят со значением 1,00;

В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

$K_{пп}$  – коэффициент учитывающий величину прибыли предпринимателя (сметная прибыль) при реализации подобных объектов.

Прибыль предпринимателя, это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016г. Том 1, ч.2 под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Значение коэффициента представлено на рисунке ниже:



Рисунок 26. Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя

**Границы расширенного интервала значений  
прибыли предпринимателя при инвестициях в  
строительство объектов**

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	9%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	9%	18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7%	16%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8%	19%

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя, принимается для универсальных производственно-складских объектов на уровне среднего значения расширенного интервала, в размере 12%.

### Определение износа

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают **физический износ** (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Под **физическим износом конструкций**, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

**Функциональный износ**, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и / или конструктивного решения зданий современным стандартам.

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения, т. е. экономически оправданным доведением здания до современных стандартов, предъявляемым к аналогичным объектам.

Неустранимый функциональный износ определяется как капитализированная потеря дохода (арендной платы), вызванная несоответствием конструктивного решения здания современным условиям.

В данной оценке конструктивно-планировочное решение и технические характеристики здания, отвечают их функциональному назначению и признаков функционального старения нет.

#### Внешний (экономический) износ недвижимого имущества.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и определяется как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды.

Внешний (экономический) износ является неустранимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны. Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка.

Признаки внешнего (экономического) устаревания объекта оценки, отсутствуют.

#### Расчет величины физического износа осуществлялся экспертным методом.

Оценщик определяет износ объекта оценки с применением экспертного метода на основании визуального осмотра объекта оценки.

Величина физического износа определена в соответствии со шкалой, приведенной ниже.

**Таблица. 22 Ориентировочная оценка физического износа зданий и сооружений<sup>12</sup>**

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Объект капитального строительства – сооружение (газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417, в составе Объекта оценки, согласно произведенному осмотру и Информационному письму, предоставленному Заказчиком, находится в удовлетворительном состоянии. Таким образом, размер износа составляет 40% (удовлетворительное состояние - среднее значение интервала).

В таблице ниже представлен поэлементный расчет конструктивных элементов сооружения газопровода.

<sup>12</sup>Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости сооружения (газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), затратным подходом

Наименование показателей и поправок	Услов. обознач.	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-8 Газопровод подземный (п/э) D=110 ruИЗ.06.009.00 23	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газопровод подземный (сталь) D=108 ruИЗ.06.010.00 72	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газопровод надземный (сталь) D=108 ruИЗ.06.010.00 72	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газовый ввод (подземный) ruИЗ.06.013.00 03	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-14 НЭМС ruИЗ.06.022.00 06	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-8 Газопровод подземный (п/э) D=63 ruИЗ.06.009.00 21	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газопровод подземный (сталь) D=57 ruИЗ.06.010.00 71	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газовый ввод (надземный) ruИЗ.06.011.00 04	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газопровод надземный (сталь) D=57 ruИЗ.06.010.00 71	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-10 Наземное о.у. ruИЗ.06.011.00 03	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-14 НЭМС ruИЗ.06.022.00 06
1. Справочный показатель по объектам-аналогам. Объект в целом, руб. на 1 км/1шт	Сс1	3 998 965	3 590 878	3 590 878	2 969	45 836	2 622 675	2 993 563	1 153	2 993 563	11 422	45 836
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один км. трубопровода (+ удорожание, - удешевление)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО по первой группе поправок:	SΔC	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:												
- на сейсмичность	Ксейсм.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.	1,171	1,168	1,168	1,168	1,203	1,171	1,168	1,168	1,168	1,168	1,203
- прогноз цен до даты оценки	Кпрогн.	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013	1,013
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	К	1,186	1,183	1,183	1,183	1,219	1,186	1,183	1,183	1,183	1,183	1,219
4. Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу	Ск=(Сс+SΔC)х К	4 742 772,49	4 248 008,67	4 248 008,67	3 513,51	55 875,30	3 110 493,74	3 541 386,21	1 365,18	3 541 386,21	13 513,41	55 875,30

Наименование показателей и поправок	Услов. обознач.	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-8 Газопровод подземный (п/э) D=110 ruИЗ.06.009.00 23	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газопровод подземный (сталь) D=108 ruИЗ.06.010.00 72	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газопровод надземный (сталь) D=108 ruИЗ.06.010.00 72	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газовый ввод (подземный) ruИЗ.06.013.00 03	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-14 НЭМС ruИЗ.06.022.00 06	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-8 Газопровод подземный (п/э) D=63 ruИЗ.06.009.00 21	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газопровод подземный (сталь) D=57 ruИЗ.06.010.00 71	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газовый ввод (надземный) ruИЗ.06.011.00 04	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-12 Газопровод надземный (сталь) D=57 ruИЗ.06.010.00 71	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-10 Наземное о.у. ruИЗ.06.011.00 03	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) КС-14 НЭМС ruИЗ.06.022.00 06
5. Прибыль предпринимателя	Кпп	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
Стоимость объекта оценки на дату определения стоимости, руб.	C=Cк1*b1+Cк2*b2	5 311 905,19	4 757 769,71	4 757 769,71	3 935,13	62 580,34	3 483 752,99	3 966 352,56	1 529,00	3 966 352,56	15 135,02	62 580,34
Длина (км)	км	0,05655	0,00310	0,05946	-	-	0,28995	0,00930	-	0,01337	-	-
Количество (Газовый ввод, наземные опоры, НЭМС)	шт.	-	-	-	3	1	-	-	1	-	2	3
Стоимость затрат на создание объекта оценки, руб.	Cзс=C*D&шт	300 388,24	14 749,09	282 896,99	11 805,39	62 580,34	1 010 114,18	36 887,08	1 529,00	53 030,13	30 270,04	187 741,02
Косвенные затраты, %		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Восстановительная стоимость объекта оценки, без учета износа, руб.		300 388,24	14 749,09	282 896,99	11 805,39	62 580,34	1 010 114,18	36 887,08	1 529,00	53 030,13	30 270,04	187 741,02
Физический износ сооружения, %	Иф	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%	40,0%
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом совокупного износа, руб., без НДС	ЗссИ	180 232,94	8 849,45	169 738,19	7 083,23	37 548,20	606 068,51	22 132,25	917,40	31 818,08	18 162,02	112 644,61
<b>Итого, руб., без учета НДС</b>												<b>1 195 195</b>

Источник информации: расчет Оценщика.

На основании анализа рынка и произведенных расчетов оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта капитального строительства – Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417, в составе объекта оценки, в рамках затратного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 16.03.2018 г. составляет: **1 195 195 (Один миллион сто девяносто пять тысяч сто девяносто пять) руб.**

### 6.1.5. Расчет рыночной стоимости здания станции перекачки, общая площадь 25,00 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150 методом сравнительной единицы.

Стоимость Объекта капитального строительства (здание) рассчитывалась с использованием справочника КО-ИНВЕСТ укрупненные показатели стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры» 2016 года выпуска.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений складывается из следующих элементов:

- а) затрат на общестроительные работы;
- б) затрат на специальные работы по внутренним санитарно-техническим устройствам, освещению и т. п.;
- в) накладных расходов и плановых накоплений по нормам;
- г) внеобъемных затрат (расходов на подготовку территории строительства, убытков от ликвидации временных зданий и сооружений, прочих работ и затрат, расходов на содержание дирекции строящихся предприятий, проектно-изыскательские работы и др.).

Поправка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению сборников КО-ИНВЕСТ.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Подбор здания-аналога производится посредством поиска здания-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки базовых справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

- 1) первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб.м. объема здания (+ увеличение, – уменьшение);
- 2) вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 1 справочника КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры» 2016 г.

Рыночная стоимость объекта недвижимости (С) определяется по следующей формуле:

$$C = C_K \times V, \text{ где:}$$

V - объем объекта оценки. В рамках настоящей работы объем здания составляет 55,00 куб.м.

Согласно расчету Оценщика. Данные по высоте здания определены на основании Информационного письма заказчика.

$C_K$  - скорректированный показатель стоимости, определяется по следующей формуле:

$$C_K = (C_C + \sum \Delta C_i) \times K_m \times K_o \times K_{сейсм} \times K_{рег-эк} \times K \times K_{НДС} \times K_{пп}$$

$C_C$  - справочный показатель 1 ед. измерения объекта недвижимости, руб.;



$\Delta C_i$  - поправка, выраженная в рублях за 1 ед. измерения объекта недвижимости (+ удорожание; - удешевление);

**O** - расчетная единица (площадь, объем, протяженность и т.д.);

**K<sub>T</sub>** - коэффициент расхождения технических характеристик. В рамках настоящей работы данный показатель составил 1,00;

**K<sub>o</sub>** - коэффициент расхождения в объеме объекта аналога и объекта оценки. В рамках настоящей работы данный показатель составил 1,00;

**K<sub>сейсм</sub>** - корректирующий коэффициент на сейсмичность: в рамках настоящей работы равен 1,00;

**K<sub>рег.</sub>** - коэффициент расхождения в территориальном поясе: в рамках настоящей работы равен 1,00;

**K<sub>инфл.</sub>** - корректировка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий (переходный ценовой коэффициент для справочников Ко-Инвест). Справочник составлен в уровне цен на 01.01.2016г. дата издания справочника – 01.01.2018г. Корректировка для КС-3, с учетом региональных ценовых характеристик Московской области составляет **1,110** (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.2.2, стр. 55).

**K<sub>прогн.</sub>** – корректировка на изменение цен после издания сборника индексов цен в строительстве (выпуск 102, 2018 г.) до даты оценки составляет **1,013**. Расчет корректировки имеет следующий алгоритм:  $K_{прогн.} = \text{средний региональный индекс по состоянию на 01.03.2018} / \text{средний региональный индекс по состоянию на 01.01.2018}$ . (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 102, 2018 г. табл. 2.1, стр. 46).

**K<sub>ндс</sub>** – коэффициент учитывающий величину налога на добавленную стоимость: в рамках данного отчета принят со значением 1,00;

В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

**K<sub>пп</sub>** – коэффициент учитывающий величину прибыли предпринимателя (сметная прибыль) при реализации подобных объектов.

Прибыль предпринимателя, это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016г. Том 1, ч.2 под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Значение коэффициента представлено на рисунке ниже:

Рисунок 27. Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя

**Границы расширенного интервала значений  
прибыли предпринимателя при инвестициях в  
строительство объектов**

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8% 17%
1.2 Специализированные высокотехнологичные складские объекты	14%	9% 19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	9% 18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7% 16%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8% 19%

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя, принимается для универсальных производственно-складских объектов на уровне среднего значения расширенного интервала, в размере 12%.

### Определение износа

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают **физический износ** (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Под **физическим износом конструкций**, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

**Функциональный износ**, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и / или конструктивного решения зданий современным стандартам.

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения, т. е. экономически оправданным доведением здания до современных стандартов, предъявляемым к аналогичным объектам.

Неустранимый функциональный износ определяется как капитализированная потеря дохода (арендной платы), вызванная несоответствием конструктивного решения здания современным условиям.

В данной оценке конструктивно-планировочное решение и технические характеристики здания, отвечают их функциональному назначению и признаков функционального старения нет.

### Внешний (экономический) износ недвижимого имущества.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и определяется как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды.

Внешний (экономический) износ является неустранимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны. Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка.

Признаки внешнего (экономического) устаревания объекта оценки, отсутствуют.

### Расчет величины физического износа осуществлялся экспертным методом.

Оценщик определяет износ объекта оценки с применением **экспертного метода** на основании визуального осмотра объекта оценки.

Величина физического износа определена в соответствии со шкалой, приведенной ниже.

**Таблица. 24 Ориентировочная оценка физического износа зданий и сооружений<sup>13</sup>**

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная фактического износа, %	степень
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	

Объект капитального строительства – здание станции перекачки, в составе Объекта оценки, согласно произведенному осмотру и Информационному письму, предоставленному Заказчиком, находится в удовлетворительном состоянии. Таким образом, размер износа составляет 40% (удовлетворительное состояние - среднее значение интервала).

**Таблица 25. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, котельная(лит.Р) затратным подходом**

Наименование показателей и поправок	Условные обозначения	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) ruИ4.02.004.0012
1. Справочный показатель по объектам-аналогам. Объект в целом	Сс1	13 129
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один куб. м. (кв. м) здания (+ удорожание, - удешевление)		0,000
<b>ИТОГО по первой группе поправок:</b>	<b>SΔC</b>	<b>0,000</b>
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
- на различие в объеме (площади) здания	К <sub>о</sub>	1,000
- на сейсмичность	К <sub>сейсм.</sub>	1,000
- на величину прочих и непредвиденных затрат	К <sub>пз.</sub>	1,000
- на региональное различие стоимости строительства	К <sub>рег.</sub>	1,000
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	К <sub>зон.</sub>	1,000
- на изменение цен после издания справочника	К <sub>инфл.</sub>	1,110

<sup>13 13</sup> Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Наименование показателей и поправок	Условные обозначения	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) ruИ4.02.004.0012
- прогноз цен до даты оценки	Кпрогн.	1,013
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1,000
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	К	1,124
<b>4. Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу</b>	$S_k = (C_c + S\Delta C) \times K$	14 757,00
<b>5. Прибыль предпринимателя</b>	Кпп	1,120
Стоимость объекта оценки на дату определения стоимости, руб.	$C = S_k \times b_1 + S_k \times b_2$	16 527,84
Объем оцениваемого объекта	Vстр.	55,00
Стоимость затрат на создание объекта оценки, руб.	$C_{зс} = C \times V_{стр.}$	909 031,20
Косвенные затраты, %		1,00
Восстановительная стоимость объекта оценки, без учета износа, руб.		909 031,20
Физический износ здания, %	Иф	40,0%
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом совокупного износа, руб., без учета НДС <sup>14</sup>	Ззсси	545 419

Источник информации: расчет Оценщика.

На основании анализа рынка и произведенных расчетов оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта капитального строительства – здание станции перекачки, общая площадь 25,00 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150, в составе объекта оценки, в рамках затратного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 16.03.2018 г. составляет:

**545 419 (Пятьсот сорок пять тысяч четыреста девятнадцать) руб.**

<sup>14</sup> В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

---

В рамках настоящей работы определение рыночной стоимости объекта оценки осуществлялось только затратным подходом, а именно методом сравнительной единицы. Применение доходного и сравнительного подходов для целей оценки Объектов капитального строительства представляется нецелесообразным.

По причине использования одного метода к оценке объекта оценки согласование результатов оценки в рамках настоящей работы не требуется.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки соответствует результату, полученному в рамках затратного подхода.

Результаты оценки Объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово», в составе:

Объекты капитального строительства, расположенные по адресу, в составе:

- ✚ Нежилое здание, котельная (лит.Р), общая площадь 164,1 кв. м, кад. №50:16:0000000:15735;
- ✚ Нежилое здание, проходная (лит.Т), общая площадь 14,8 кв. м, кад. №50:16:0000000:15736;
- ✚ Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)), кад. №50:16:0601066:417;
- ✚ Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв. м., кад. №50:16:0601006:1150.

полученные при применении затратного подхода, приведены в таблице ниже:



Таблица 26. Результаты оценки Объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово»

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, котельная (лит. Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735	1 897 092	Не применялся	Не применялся	1	-	-	1 897 092	1 897 000
2	Нежилое здание, проходная (лит. Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736	376 191	Не применялся	Не применялся	1	-	-	376 191	376 000
3	Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)) - кад. №50:16:0601066:417	1 195 195	Не применялся	Не применялся	1	-	-	1 195 195	1 195 000
4	Здание станции перекачки, общая площадь 25,0 кв. м., кад. №50:16:0601006:1150	545 419	Не применялся	Не применялся	1	-	-	545 419	545 000
<b>ИТОГО</b>									<b>4 013 000</b>

Источник: Расчеты Оценщика



## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании анализа рынка и произведенных расчетов Оценщик пришел к заключению о том, что суммарная итоговая величина рыночной стоимости объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз «Бисерово», на дату определения стоимости (дату оценки) 16.03.2018 г. с учетом допустимого округления, без учета НДС<sup>15</sup>, составляет:

**4 013 000 (Четыре миллиона тринадцать тысяч) руб.**

В том числе:

**Таблица 27. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, округленно, без учета НДС, руб.	Диапазон рыночной стоимости, нижняя и верхняя границы (-/+ 15%), руб.	
1	Нежилое здание, котельная (лит. Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:0000000:15735	1 897 000	1 612 450	2 181 550
2	Нежилое здание, проходная (лит. Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736	376 000	319 600	432 400
3	Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)) -кад.№50:16:0601066:417	1 195 000	1 015 750	1 374 250
4	Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150	545 000	463 250	626 750
<b>Итого:</b>		<b>4 013 000</b>	<b>3 411 050</b>	<b>4 614 950</b>

Согласно ФСО 7, в отчете об оценке недвижимости, помимо итогового результата оценки, должно быть приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

**Таблица 28. Варианты диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %<sup>16</sup>**

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. и основываясь на собственном суждении и данных, приведенных в Таблице о возможных границах интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, Оценщиком принят интервал рыночной стоимости в диапазоне +/-15%.

<sup>15</sup> В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

<sup>16</sup> Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014

Таким образом, **нижняя и верхняя границы диапазона**, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, суммарно, составляет:

**3 411 050 (Три миллиона четыреста одиннадцать тысяч пятьдесят) руб. и  
4 614 950 (Четыре миллиона шестьсот четырнадцать тысяч девятьсот пятьдесят) руб.  
соответственно.**

Оценщик, член РОО



Сидельников М.В.

## 9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

---

### СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости, М., 2009г., 432 с.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
6. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, [www.cfin.ru/appraisal/realty/best\\_use\\_analysis.shtml](http://www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml)
7. Маслова Б.Г., Попова Л.В., Дрожжина И.А. оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: Методика и практика. М., 2009 г., 208 с.
8. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
9. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
10. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
11. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости.- Спб., 2006.
12. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
13. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие /Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
17. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
18. «Вопросы оценки земли» Приложение к журналу «Имущественные отношения в России» А. Л. Оверчук, Н. П. Фомин. МАОК, Москва 2003.
19. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 1, Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданием редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.
20. Справочник УПСС «Промышленные здания» 2016 в уровне цен на 01.01.2016 г.
21. Справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт» 2016 в уровне цен на 01.01.2016 г.
22. Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры» 2016 в уровне цен на 01.01.2016 г.
23. Индексы цен в строительстве итоги за IV квартал 2017 г. Выпуск 102.

## НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).
5. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298).
6. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299).
7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015 (место нахождения по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.)



## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ

---

Приложение 1.	Фотографии объекта оценки
Приложение 2.	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
Приложение 3.	Копии материалов по объектам-аналогам. Расчет корректировки на удаленность от метро
Приложение 4.	Копии документов Исполнителя и Оценщика

---

Приложение 1. Фотографии оцениваемых объектов  
Прилегающая территория



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8

Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)) -кад.№50:16:0601066:417



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12





Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18

Нежилое здание, проходная (лит.Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:0000000:15736



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22





Фото 23



Фото 24

Здание станции перекачки, общая площадь 25 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28

Нежилое здание, котельная(лит.Р), общая площадь 164,1 кв.м., кад. №50:16:0000000:15735



Фото 29



Фото 30



Фото 31

Источник информации: информация собрана в ходе осмотра



Фото 32

**Приложение 2. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Белгородской области

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ  
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО  
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 17.08.2017

№ 31/001/330/2017-18

На основании запроса от 12.08.2017, поступившего на рассмотрение 14.08.2017, сообщается, что правообладателем

ОАО "Ногинская строительная компания", ИНН: 5031009524, ОГРН: 1035006119708, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: обл.Московская, Ногинский р-н, обл. Московская, р-н Ногинский, п. Рыбхоз, мкр. Бисерово-парк (Предшественник наименования: ОАО " Ногинская строительная компания2; обл. Московская, р-н Ногинский, п. Рыбхоз, мкр. Бисерово-парк) в период с 25.12.1999 по 12.08.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости.

	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0601008-524
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
1.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос.Старая Кулапа, пос.Рыбхоз, д/о "Бисерово"
	Площадь:	2370, 7 кв. м
1.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01-16-32-2001-180.1
1.2.	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации превращения права:	21.10.2005
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000-15737
	Назначение объекта:	Нежилое здание



*Копия Версия  
Выпущена Л.Ф.Т.*



недвижимости:			
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
Адрес:		п/о Бисерово	
Площадь:		587,2 кв. м	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.01.2002	
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-186.1	
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
2.3.	2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
		номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-4998/1
	2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
		номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4205/1
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:16:0601008:536
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос.Старая Купава, пос.Рыбхоз, п/о "Бисерово"
	3.2.	Площадь:	176,7 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.01.2002
		номер государственной	50-01.16-32.2001-188.1


	регистрации:	
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:14123
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
4.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Рыбхоз
4.	Площадь:	152,3 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
4.2.	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01-16-32.2001-191.1
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.1.	Вид объекта недвижимости:	сооружение
	Кадастровый номер:	данные отсутствуют
	Назначение объекта недвижимости:	газоснабжение
5.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Ногинский район, т. Старая Кузавка, п. Рыбхоз
5.2.	Площадь:	431,73 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.09.2011
	номер государственной	50-50-16/047/2011-339



*Кочина Версия*

*Величкин Л.Ф.*



	регистрации:	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 27.05.2011 №27-05/11
	дата государственной регистрации прекращения права:	29.02.2012
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:15736
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
6.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п/о Бисерово
	Площадь:	14, 8 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
6.	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01-16-32.2001-183.1
6.2.	основание государственной регистрации:	Изменительный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:14126
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
7.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п/о Бисерово
	Площадь:	1097, 7 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
7.2.	дата государственной регистрации:	23.07.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-05.2002-188.1

*Кочина Верика*  
*Величкин Л.Ф.*



	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 08.07.2002, дата регистрации 23.07.2002, №50-01.16-05.2002-187.1
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:16:0601066:393
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
8.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, п. Рыбхоз
	Площадь:	Протяженность 137 м
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.02.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-16/009/2012-165
	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО «Ногинская строительная компания» от 05.12.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.05.2012
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:14121
	Назначение объекта недвижимости:	Неизвестное здание
9.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Рыбхоз
	Площадь:	13, 8 кв. м
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-187.1
	основание государственной	Изменительный план приватизации ИО

Кочина Версия  
Величкин Л.Ф. и др.



	регистрации:	"Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:14125
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
10.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Рыбхоз
	Площадь:	396,4 кв. м
10.	Вид права, доли в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01,16-32.2001-189,1
10.2.	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПЮ "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:16:0601071-56
	Назначение объекта недвижимости:	Для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации
11.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
11.	Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Старая Кушанка, п. Рыбхоз
	Площадь:	614 кв. м
	Вид права, доли в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
11.2.	дата государственной регистрации:	05.03.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-16/003/2011-152
	основание государственной	Договор купли-продажи земельного участка от


	регистрации:	13.05.2009 №30-2009; Повеление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 27.01.2009 №88
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
11.3.	11.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-5002/1
11.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4209/1
12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0601006:1150
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, вос.Старая Купавна, пос.Рыбхоз, п/о "Висерово"
12.	Площадь:	25 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
12.2.	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-181.1
	основание государственной регистрации:	Именительный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
13.13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание


  
 Кошкин Сергей  
 Викторович

	Кадастровый номер:	50:16:000000:10887	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	п/о Бисерово	
	Площадь:	270, 4 кв. м	
13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.01.2002	
	номер государственной регистрации:	50-01/16-32/2001-190.1	
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ЦМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	13.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
		номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-5003/1
	13.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4210/1	
14.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	50:16:0601066:1004	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	14.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Подольский район, пос. Рыбхоз, шоссе Бисеровское, д.3-а
		Площадь:	466, 4 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной	18.04.2007	

Кочина Верика  
Величкин Л.Ф. и др.





регистрации:		
номер государственной регистрации:	50-50-16/007/2007-349	
основание государственной регистрации:	Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 18.03.2007 №005533; Распоряжение Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 02.10.2006 №224-р; Акт о фактическом распределении долей в пользовании административным зданием от 28.08.2006	
дата государственной регистрации прекращения права:		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
14.3.	14.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить. Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-4999/1
14.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4206/1
15.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:16:0601071:53
	Назначение объекта недвижимости:	Для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации
15.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Старая Купавна, п. Рыбхоз
	Площадь:	13108 кв. м
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.08.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-16/058/2010-147
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.03.2010 №25-2010; Постановление Руководителя администрации	


		Ногинского муниципального района Московской области от 10.07.2009 №1112
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
15.3.	15.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/003/2016-5001/1
15.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4208/1
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:15732
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
16.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п/о Бисерово
	Площадь:	219,7 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
16.	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-184.1
	основание государственной регистрации:	Изменения для приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
16.3.	16.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области


		регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-5000/1
16.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-56/016-50/016/003/2016-4207/1
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:15735
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
17.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п/о Бисерово
	Площадь:	169,1 кв. м
17.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
17.2.	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-185.1
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации П/О "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	
17.3.	Обращение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:16:0601066417
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
18.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
18.	Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, п. Рыбхоз
	Площадь:	Протяженность 294 м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
18.2.	дата государственной регистрации:	29.02.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-16/009/2012-164

*Кочина Верика*  
*Величкин Л.Ф.*



основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "Ногинская строительная компания" от 05.12.2011
дата государственной регистрации прекращения права:	—
18.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19. Получатель выписки:	Витвинов Феликс Фелдкович
<p>ОАО "Ногинская строительная компания", ИНН: 5031009524, ОГРН: 1035006119708, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: обл.Московская, Ногинский р-н, обл. Московская, р-н Ногинский, п. Рыбхоз, мкр. Бисерово-парк в период с 01.01.1999 по 12.08.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:</p>	
1.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	50:16:0601006:1150
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
1.1. Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос. Старая Кузавна, пос.Рыбхоз, п/о "Бисерово"
Площадь:	25 кв. м
1.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	15.01.2002
номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-181.1
1.2. основание государственной регистрации:	Измисловый план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
дата государственной регистрации прекращения права:	—
1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2. 2.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	50:16:0000000:15737
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
2. 2.1. Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	п/о Бисерово
Площадь:	587, 2 кв. м


2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.01.2002	
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-186.1	
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ЦМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
		номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-4998/1
	2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4205/1	
3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:14121	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	даные отсутствуют	
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Рыбхоз	
	Площадь:	13, 8 кв. м	
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.01.2002	
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-187.1	
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ЦМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994	
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005	
3.3.	Ограничение прав и	не зарегистрировано	

Кочина Верика  
Величкин Л.Ф. и др.





	обременение объекта недвижимости:	
4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:14123
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Рыбхоз
	Площадь:	152, 3 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-191.1
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ЦМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:16:0601066:1004
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос. Рыбхоз, шоссе Висеровское, д.1-а
	Площадь:	466, 4 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.04.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-16/007/2007-349
	основание государственной регистрации:	Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством объекта от 18.03.2007 №005533; Распоряжение Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 02.10.2006 №224-р; Акт о фактическом распределении долей в

Кочина Версия  
Величкин Л.Ф. и др.



100  
100  
100

		пользования административным зданием от 28.08.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.	5.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-4999/1
	5.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4206/1
	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:16:0601071:56
	Назначение объекта недвижимости:	Для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации
6.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Старая Купавна, п. Рыболоз
	Площадь:	614 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
6.	дата государственной регистрации:	05.03.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-16/003/2011-152
6.2.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 13.05.2009 №20-2009; Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 27.01.2009 №88
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить

*Кочина Верика*  
*Величкин Л.Ф.*



		Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-5002/1
6.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4209/1
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50.16.0000000-15732
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
7.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п/п Висерово
	Площадь:	219,7 кв. м
	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-184.1
7.2.	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
7.	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.	7.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-5000/1
	7.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4207/1

Кочина Верия  
Величкин Л.Ф.



ом,  
ж

ть

ом,  
ж

ть

8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:000000:14125
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
8.2.	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, п. Рыболов
	Площадь:	396,4 кв. м
8.3.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-189.1
9.1.	основание государственной регистрации:	Имененный план приватизации ПЮ "Мосрыбхоз" в ЦМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.2.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:000000:10887
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
9.3.	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п/о Бисерово
	Площадь:	270,4 кв. м
9.3.1.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-190.1
9.3.2.	основание государственной регистрации:	Имененный план приватизации ПЮ "Мосрыбхоз" в ЦМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	—
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	—
9.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить



*Кочина Версия*

*Величкин Л.Ф.*

		Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области зарегистрировать какое-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-5003/1
9.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4210/1
	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:16:0601066:417
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-н Ногинский, п. Рыбхоз
	Площадь:	Протяженность: 294 м
10.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.02.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-16/009/2012-164
10.2.	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "Ногинская строительная компания" от 05.12.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:15736
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
11.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п/п Бисерово
	Площадь:	14,8 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002




	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-183.1
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:16:0601071-53
	Назначение объекта недвижимости:	Для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	Земля населенных пунктов
	Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Старый Куньява, п. Рыбхоз
	Площадь:	13108 кв. м
12.2.	Вид права, доли в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.08.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-16/058/2010-147
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.03.2010 №25-2010; Постановление Руководителя администрации Ногинского муниципального района Московской области от 10.07.2009 №1112
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
12.3.	12.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области регистрировать какие-либо сделки с имуществом, принадлежащим ОАО "Ногинская строительная компания"
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/001/2016-5001/1
	12.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Не проводить регистрационные действия


	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/003/2016-4208/1
	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:16:0601066:393
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
13.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, р-п Ногинский, п. Рыбхоз
	Площадь:	Протяженность 137 м
13.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.02.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-16/009/2012-165
13.2.	основание государственной регистрации:	Протокол заседания Совета директоров ОАО "Ногинская строительная компания" от 05.12.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.05.2012
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:14126
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
14.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п/о Бисерова
	Площадь:	1097,7 кв. м
14.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.07.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-05.2002-188.1
14.2.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 08.07.2002, дата регистрации 23.07.2002, №50-01.16-05.2002-187.1
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта:	не зарегистрировано

*Кочина Верика*  
*Величкин Л.Ф.*



	недвижимости:	
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0601008:324
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
15.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, пос. Рыбхоз, п/о "Бисерово"
	Площадь:	2370, 7 кв. м
15.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
15.2.	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-180.1
	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	21.10.2005
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0000000:15735
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
16.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	п/о Бисерово
	Площадь:	164, 1 кв. м
16.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01.16-32.2001-185.1
16.2.	основание государственной регистрации:	Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	—
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта	не зарегистрировано



*Кочина Версия*  
*Величкин Л.Ф.*

	недвижимости:	
	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:16:0601008-536
	Назначение объекта недвижимости:	Целевое здание
17.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, пос. Рыбхоз, п/о "Бисерово"
	Площадь:	176, 7 кв. м
17.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.01.2002
	номер государственной регистрации:	50-01-16-32-2001-188.1
17.2.	основание государственной регистрации:	Имененный план приватизации ИО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой" от 19.04.1994
	дата государственной регистрации прекращения права:	14.06.2005
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	Вид объекта недвижимости:	сооружение
	Кадастровый номер:	данные отсутствуют
	Назначение объекта недвижимости:	газоснабжение
18.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, п. Рыбхоз
	Площадь:	431, 73 м.
18.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	15.09.2011
	номер государственной регистрации:	50-50-16/047/2011-339
18.2.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 27.05.2011 №27-05/11
	дата государственной регистрации прекращения права:	29.02.2012
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта:	не зарегистрировано

*Кочина Версия*  
*Величкин Л.Ф.*



недвижимости:	Винников Феликс Феликсович, временный управляющий ОАО "Ногинская строительная компания"
19. Получатель выписки:	Винников Феликс Феликсович, временный управляющий ОАО "Ногинская строительная компания"

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 вносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Исполнитель:  Дашникова О.А.

Исполнитель:  Дашникова О.А.

термово\*

№ 7803

7-05/11

*Кочина Верия*  
*Винников Ф.Ф.*



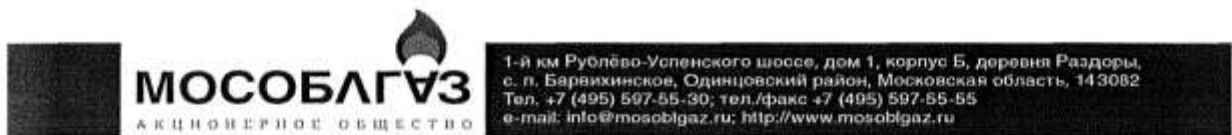


печатью на 11-14 листах  
Инженер-Дипломника О.А.



Косиня Сергей  
Виктор Ф. П.





02.04.18 № К35

Конкурному управляющему  
ОАО «Ногинская строительная  
компания»  
Ф.Ф. Винникову

308007, г. Белгород, ул. Гагарина, д. 21  
а/я 221

Уважаемый Феликс Феликсович!

В ответ на Ваш запрос №1.3 от 21.02.2018 о предоставлении информации о наличии заключенных с ОАО «Ногинская строительная компания» договоров и предоставлении заверенных копий заключенных договоров сообщаем следующее.

Между АО «Мособлгаз» (правопреемник ГУП МО «Мособлгаз») и ОАО «Ногинская строительная компания» заключены следующие договоры: Договор от 01.01.2016 №09-416/тк-16 на оказание услуг по транспортировке газа и Договор от 01.12.2011 № 09-277/ок-11 на оказание услуг по техническому обслуживанию газопроводов и газового оборудования (копии прилагаются).

Дополнительно сообщаем, что по состоянию на 02.04.2018 задолженность ОАО «Ногинская строительная компания» перед АО «Мособлгаз» за оказанные в феврале 2018 услуги по транспортировке газа составляет 9 486,63 рубля и 642,09 рубля за оказанные в марте 2018 услуги по техническому обслуживанию газопроводов и газового оборудования.

Приложение: 14 л.

Представитель АО «Мособлгаз»  
№ 12-07/01 от 29.12.2017



З.Б. Краснощекая

З.Б. Краснощекая  
8 495 597 55 30

7

911

**ДОГОВОР № 09-277/ок-11  
по техническому обслуживанию  
газопроводов и газового оборудования**

г. Ногинск

«01» декабря 2011 г.

Государственное унитарное предприятие газового хозяйства Московской области (ГУП МО "Мособлгаз"), в лице директора филиала "Ногинскмежрайгаз" Марка Владимира Александровича, действующего на основании Положения и доверенности № 20-15/338 от 30.12.2010 г., именуемое в дальнейшем "Исполнитель", с одной стороны,

и Открытое акционерное общество «Ногинская строительная компания», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Чернышова Андрея Валентиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Исполнитель обязуется в период действия настоящего Договора оказывать услуги по техническому обслуживанию (далее Обслуживание) газопроводов, сооружений на них и (или) газового оборудования, указанных в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, и принадлежащих Заказчику на праве собственности, что подтверждается

(указать правоустанавливающие документы)

в Заказчик обязуется принять услуги путем подписания актов сдачи-приема и оплатить их.

**2. Обязанности и права Сторон**

2.1. Заказчик обязан:

2.1.1. При подписании настоящего Договора предоставить Исполнителю документы, подтверждающие право пользования объектами, указанными в п. 1.1 настоящего Договора (далее Объектами).

2.1.2. Организовать надлежащее хранение и ведение технической документации на Объекты. При подписании настоящего Договора передать по акту Исполнителю копию технической документации.

2.1.3. Приказом назначить лицо (лиц), ответственное (-ых) за безопасную эксплуатацию Объектов, и направить в адрес Исполнителя копию приказа о его (их) назначении.

Лицо (лица), ответственное (-ые) за безопасную эксплуатацию Объектов с выработкой тепловой энергии для производственных целей и (или) предоставления услуг при суммарной тепловой мощности более 100 кВт, должно быть обучено и аттестовано в установленном порядке. Копия протокола об аттестации ответственного (-ых) лица (лиц) предоставляется Исполнителю.

Лицо (лица), ответственное (-ые) за безопасную эксплуатацию только бытового газового оборудования, установленного в административных, общественных и жилых зданиях, не реже одного раза в 12 месяцев должно (должны) проходить инструктаж у Исполнителя или в учебных центрах. Справка о прохождении инструктажа в учебном центре предоставляется Исполнителю.

2.1.4. Обеспечить эксплуатацию Объектов в соответствии с Правилами безопасности систем газораспределения и газопотребления, утвержденными постановлением Госгортехнадзора РФ от 18.03.2003г. № 9, а также производственными инструкциями по эксплуатации газового оборудования.

2.1.5. Выполнять предписания и следовать рекомендациям, данным Исполнителем.

2.1.6. Вести постоянный надзор за сохранностью Объектов, принимать необходимые меры по поддержанию их в исправном состоянии.

2.1.7. Обеспечить беспрепятственный доступ представителя Исполнителя (при предъявлении удостоверения) для Обслуживания Объектов.

2.1.8. При обнаружении признаков утечки газа или неисправности Объектов, а также дымовых и вентиляционных каналов, возникновении аварии (инцидента) немедленно сообщать в аварийную службу Исполнителя по тел. 04 и до прибытия его представителей принимать необходимые меры безопасности.

2.1.9. Вызывать представителя Исполнителя для отключения Объектов в случае прекращения потребления газа.

2.1.10. Не производить самовольную газификацию, ремонт и перемонтаж (в т.ч. замену) Объектов, изменение конструкции дымовых и вентиляционных каналов.

2.1.11. Не допускать к работе с Объектами лиц, не прошедших инструктаж (аттестацию).

2.1.12. Обеспечить при проведении Исполнителем Обслуживания, предусмотренного настоящим Договором, присутствие лица, ответственного за безопасную эксплуатацию Объектов, и назначенного приказом Заказчика.

2.1.13. В соответствии с условиями настоящего Договора производить оплату услуг по техническому обслуживанию, отключению и (или) включению газового оборудования.

2.1.14. Обеспечить проведение своевременной проверки состояния вентиляционных и дымоотводящих систем, в том числе соединительных труб, оголовков дымоходов и контроль качества выполнения указанных

1  
Копия  
ВЕРНА



работ в соответствии с Правилами безопасности при эксплуатации дымовых и вентиляционных промышленных труб, утвержденных постановлением Госгортехнадзора РФ от 03.12.2002 № 56.

2.1.15. По окончании отопительного сезона подавать письменную заявку Исполнителю на консервацию (отключение) газового оборудования с сезонным характером работы. Отключение газового оборудования с сезонным характером работы оформляется двусторонним актом, подписанным уполномоченными представителями Сторон.

2.1.16. Перед каждым отопительным сезоном не позднее чем за 20 (Двадцать) дней до предполагаемой даты представлять Исполнителю акт готовности газового оборудования с сезонным характером работы и письменную заявку на его расконсервацию (включение).

2.1.17. Производить с привлечением специализированных организаций поверку, калибровку и ремонт принадлежащих Заказчику газовых счетчиков, газоанализаторов и других средств измерений.

2.1.18. Не оставлять работающие газовые приборы и аппараты без присмотра, если иное не предусмотрено их конструкцией и Правилами безопасности систем газораспределения и газопотребления.

2.1.19. Не осуществлять перепланировку помещения, где установлены газовые приборы, без согласования с соответствующими организациями.

2.1.20. Не отключать автоматику безопасности и регулирования, не пользоваться газом при неисправных газовых приборах, автоматике, особенно при обнаружении признаков утечки газа.

2.1.21. Содержать в надлежащем техническом состоянии подвалы, технические коридоры и подполья, в которых расположены Объекты, а также поддерживать в рабочем состоянии их электроосвещение и вентиляцию. Обеспечивать герметизацию вводов и выпусков подземных коммуникаций в подвалы зданий Заказчика, а также мест пересечения газопроводами строительных элементов зданий.

2.1.22. Своевременно обеспечивать электрохимическую защиту от коррозии (включая покраску), диагностирование и ремонт газопроводов, а также опрессовку внутренних газопроводов. Указанные работы могут быть поручены Заказчиком Исполнителю на основании соответствующего Договора.

2.1.23. В целях сохранности подземных газопроводов от механических повреждений соблюдать требования Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 20.11.2000г. № 878, а также Правил организации строительства и производства земляных работ на территории Московской области (ТСН ПЗиСР-97 МО), утвержденных постановлением Правительства Московской области от 30.03.1998г. № 28/9.

2.2. Заказчик имеет право:

2.2.1. Контролировать проведение Обслуживания, выполняемого Исполнителем.

2.2.2. Требовать от Исполнителя предоставления документов, подтверждающих аттестацию персонала, направленного Исполнителем для оказания услуг по настоящему Договору.

2.3. Исполнитель обязан:

2.3.1. Предоставлять для проведения Обслуживания Объектов квалифицированный персонал, прошедший аттестацию в установленном порядке.

2.3.2. Качественно и в соответствии с графиком проведения работ, утвержденным главным инженером филиала ГУП МО "Мособлгаз" "Ногинскмежрайгаз", осуществлять Обслуживание Объектов.

2.3.3. Обеспечить круглосуточное аварийное обслуживание Объектов Заказчика, включающее в себя локализацию аварий и инцидентов.

2.3.4. Очищать от мусора и снега крышки колодцев всех подземных сооружений, расположенных на расстоянии до 15 м в обе стороны от подземных газопроводов Заказчика.

2.3.5. Сообщать своевременно в порядке, предусмотренных п. 4.7 настоящего Договора, Заказчику об изменении тарифов на Обслуживание.

2.3.6. По результатам Обслуживания делать соответствующие записи в эксплуатационной документации.

2.4. Исполнитель имеет право:

2.4.1. При выявлении нарушений требований промышленной безопасности в период проведения Обслуживания выдавать Заказчику предписания о необходимости их устранения в указанный срок.

2.4.2. Отключать газоиспользующее оборудование Заказчика с установкой заглушек и пробок:

а) уведомив об этом Заказчика за 3 (три) суток до предполагаемой даты отключения при:

- неудовлетворительном состоянии и неисправности газового оборудования и объектов газового хозяйства;

- использовании не по целевому назначению газового оборудования;

- невыполнении Заказчиком предписаний, выданных на основании п. 2.4.1 настоящего Договора;

- нарушении Заказчиком обязанностей, предусмотренных п. 2.1.3 настоящего Договора;

б) при немедленном уведомлении Заказчика в случае использования газового оборудования, угрожающего аварией (инцидентом) или создающего угрозу жизни, безопасности и имуществу граждан и окружающей природной среде.

КОПИЯ  
ВЕРНА

2



- 2.4.3. Отключение газоиспользующего оборудования в соответствии с п. 2.4.2 настоящего Договора оформляется двусторонним актом, подписанным уполномоченными представителями Сторон.
- 2.4.4. Газоиспользующее оборудование с установкой заглушек и пломб отключается на период до момента устранения нарушений.

### 3. Порядок проведения Обслуживания

- 3.1. Обслуживание включает в себя перечень работ, указанных в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 3.2. На Обслуживание принимаются Объекты газоснабжения, находящиеся в исправном работоспособном состоянии.
- 3.3. Обслуживание Объектов проводится в соответствии с календарным графиком, утвержденным главным инженером филиала ГУП МО "Мособлгаз" "Ногинскмежрайгаз".
- 3.4. Оказанные услуги по Обслуживанию Объектов оформляются актом сдачи-приемки выполненных услуг, подписанным полномочными представителями Сторон.
- 3.5. Полномочный представитель Заказчика обязан в срок до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, явиться к Исполнителю для подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг и получения счета-фактуры.
- 3.6. Заказчик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения акта сдачи-приемки оказанных услуг подписать его, в случае несогласия сделать отметку в акте и направить Исполнителю мотивированный отказ.
- 3.7. В случае непредставления Заказчиком в течение 3 (трех) рабочих дней подписанного акта сдачи-приемки оказанных услуг или мотивированного отказа, акт считается принятым в редакции Исполнителя.

### 4. Стоимость услуг и порядок расчетов

- 4.1. Стоимость услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с утвержденными Исполнителем тарифами.
- Расчет стоимости услуг указан в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора и составляет 779 (Семьсот семьдесят девять) рублей 17 копеек в месяц, в т.ч. НДС 18 % - 118 (Сто восемнадцать) рублей 86 копеек.
- 4.2. Заказчик в течение 5 (пяти) банковских дней с момента заключения настоящего Договора производит первоначальный платеж путем перечисления на расчетный счет Исполнителя денежных средств в размере, равном стоимости оказываемых услуг за период с момента заключения настоящего Договора до окончания текущего месяца.
- 4.3. Заказчик обязан до 5 (пятого) числа текущего месяца перечислять на расчетный счет Исполнителя в полном размере сумму, указанную в п. 4.1 настоящего Договора.
- 4.4. Стороны обязуются производить сверку расчетов по настоящему Договору 1 раз в 3 месяца путем подписания двустороннего акта.
- 4.5. Исполнитель вправе изменить стоимость услуг по настоящему Договору в одностороннем порядке при изменении тарифов путем уведомления Заказчика письменно, телефонограммой или по факсимильной связи с приложением расчета стоимости Обслуживания. При этом стоимость услуг подлежит изменению с даты, указанной в уведомлении.

### 5. Срок действия Договора

- 5.1. Договор вступает в силу с момента подписания и заключен на неопределенный срок.
- 5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

### 6. Ответственность Сторон

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. Заказчик несет ответственность за причинение ущерба жизни, здоровью и имуществу третьих лиц или окружающей природной среде в результате аварии, происшедшей в связи с невыполнением им условий настоящего Договора, в том числе предписаний Исполнителя об устранении нарушений требований промышленной безопасности.

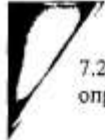
### 7. Форс-мажор

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение условий настоящего Договора в случае, если это невыполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожары, взрывы и др.). Срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами. Сторона, для которой наступили такие обстоятельства, обязана уведомить другую Сторону в течение 30 (тридцати) дней со дня их наступления.

КОПИЯ  
ВЕРНА

3





7.2. Если эти обстоятельства будут длиться более 3 (трех) месяцев, Стороны должны принять меры с целью определения дальнейших действий по исполнению обязательства по настоящему Договору.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, подлежат разрешению путем переговоров.

8.2. В случае недостижения согласия в процессе переговоров все споры между Сторонами разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

**9. Заключительные положения**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением п. 4.5. настоящего Договора.

9.2. При изменении почтовых и банковских реквизитов, а также в случае реорганизации Стороны обязуются в десятидневный срок извещать друг друга о происшедших изменениях.

9.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**10. Адреса и банковские реквизиты Сторон**

**Исполнитель:**

**Заказчик:**

ГУП МО "Мособлгаз" филиал "Ногинскмежрайгаз"

Юрид. адрес: 143026, МО, Одинцовский р-н, р.п. Новоивановское, ул. Калинина, д.1  
Почт. адрес: 142412, МО, г. Ногинск, ул. Ревсобрания, 1  
Тел. 4-26-92, 4-26-22, 5-32-74  
ИНН 5000001317  
КПП 503102002  
р/с 40602810240280100001  
в Ногинском отделении № 2557 Сбербанк России г. Москва  
к/с 270708389300000000025  
БИ 070708389300000000025

Юрид. адрес: \_\_\_\_\_  
Почт. адрес: \_\_\_\_\_  
Тел. \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
КПП \_\_\_\_\_  
р/с \_\_\_\_\_  
в \_\_\_\_\_  
к/с \_\_\_\_\_



В.А. Марк



*Уполном. Д.Б.*  
(И.О.Ф.)

Приложение № 1  
к Договору по техническому обслуживанию газопроводов и газового оборудования  
№ 19/14/01-11 от «18» 2011 г.

**Перечень газового оборудования (в т.ч. ГРП, ШРП, ГРУ)**

№ п/п	№ арх. док. в ПТО, дата приемки	Адрес	Газовое оборудование (марка)	Количество (штук)	Проектная (номинальная) мощность оборудования (м куб./час)
1	2	3	4	5	6
1					

**Перечень наружных газопроводов**

№ п/п	№ арх. док. в ПТО, дата приемки	Место нахождения газопровода (адрес)	Протяженность, км	Диаметр газопровода	Проектное давление, МПа	Тип газопровода (подземный/надземный)	Материал газопровода (сталь/полиэтилен)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	143м 26.11.10г.	П. Рыбхоз	0,05655	110	низкое	подземный	ч/з
			0,0031	108	низкое	подземный	сталь
			0,05946	108	низкое	надземный	сталь
			Газовый ввод НЭМС	1			
			0,28995	63	низкое	подземный	ч/з
			0,0093	57	низкое	подземный	сталь
			Газовый ввод	3			
			0,01337	57	низкое	надземный	сталь
			Надземное о.у. НЭМС	2			
				3			

**Перечень установок электрохимической защиты**

№ п/п	Место нахождения установки (адрес)	Тип (марка) установки
1	2	3

Заказчик  
  
 В.А. Марк  
 Ответственный за ГРП \_\_\_\_\_  
 Ответственный за газопроводы \_\_\_\_\_  
 Ответственный за ВДГО \_\_\_\_\_  
 Ответственный за СКЗ \_\_\_\_\_  
 Рук. ПТО \_\_\_\_\_  
 Рук. СРЭС \_\_\_\_\_

Исполнитель  
 Директор филиала ООО МО "Мособлгаз"  
 "Ногинский райгаз"  
  
 В.А. Марк

КОПИЯ  
 РЕПОРТА  
 11.11



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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "15" января 2002 года

**Зарегистрировано право**

**Документы-основания:** Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой", утвержден решением Комитета по управлению имуществом Московской области от 19.04.1994г.

**Субъект права:** Открытое акционерное общество "Ногинская строительная компания", Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 1653, реестр № 50:16:00900 выдано 22.12.1999г. Московской областной регистрационной палатой, ОКПО 00476560; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Ногинский район, пос.Рыбхоз, п/о "Бисерово"

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Здание: котельная с баней, общая площадь 164,10кв.м, инв.№ 9608-Д, лит. Р

**Адрес объекта:** Московская область, Ногинский район, пос.Рыбхоз, п/о "Бисерово"

**Номер объекта:** 50:16:02:15440:005

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

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от "15" января 2002 года сделана запись регистрации № 50-01/16-32.2001-185.1

**Регистратор** Трушин А. В.

  
М.П. (подпись)

Серия 50 АГ                      № 432962





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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

от "15" января 2002 года

**Зарегистрировано право**

**Документы-основания:** Измененный план приватизации ПО "Мосрыбхоз" и ПМК "Мосрыбстрой", утвержден решением Комитета по управлению имуществом Московской области от 19.04.1994г.

**Субъект права:** Открытое акционерное общество " Ногинская строительная компания", Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 1653, реестр № 50:16:00900 выдано 22.12.1999г. Московской областной регистрационной палатой, ОКПО 00476560; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Ногинский район, пос.Рыбхоз, п/о "Бисерово"

**Вид права:** Собственность


**Объект права:** Здание: проходная будка, общая площадь 14,80кв.м, инв.№ 9608-Д, лит. Т

**Адрес объекта:** Московская область, Ногинский район, пос.Рыбхоз, п/о "Бисерово"

**Номер объекта:** 50: 16: 02: 15440: 003


**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" января 2002 года сделана запись регистрации № 50:01:16-32:2001-183.1

**Регистратор** Трушин А. В.

 М.П.

 (подпись)

Серия 50 АГ                      № 432960



С И Т Р А Ф -  
МОСКОВСКАЯ

Унифицированная форма № ИФ-33  
Утверждена постановлением Государственного  
от 18.06.1998 № 88

Код	
Форма по ОКУД	0317018
	476560

Открытое акционерное общество «Ногинская строительная компания». ИНН 5031005624, 142451.  
Московская область, Ногинский район, поселок Рыбхоз, Бисеровское шоссе, д/с  
4070281050300140090, в банке «Возрождение» (ООО) БИК 044525161, а/с 30101610900000000181 по ОКТО  
(составские)

(структурное подразделение)

**ПРИКАЗ**  
(постановление, распоряжение) о проведении инвентаризации

№ документа	Дата составления
ИФ-В	11.01.2018

основных средств, незавершенного строительства, товарно-материальных ценностей,  
финансовых вложений, дебиторской задолженности, денежных средств в кассе и на  
расчетных счетах

назначается рабочая инвентаризационная комиссия в составе:

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий делегат	Венников Ф.Ф. делегат, и.м.д. ст.ст.с.т.с.
Члены комиссии	представитель ООО "ЕВРОЭНЕРГОКОНСАЛТИНГ" делегат	Миров Д.Д. делегат, и.м.д. ст.ст.с.т.с.
	представитель ООО "ЕВРОЭНЕРГОКОНСАЛТИНГ" делегат	Ключников М.В. делегат, и.м.д. ст.ст.с.т.с.
	делегат	делегат, и.м.д. ст.ст.с.т.с.
	делегат	делегат, и.м.д. ст.ст.с.т.с.
	делегат	делегат, и.м.д. ст.ст.с.т.с.

Инвентаризация подлжет: основные средства  
(включая денежные обязательства)

К инвентаризации приступить 12 января 2018 г.  
и закончить 05 марта 2018 г.

Причина инвентаризации: Пункт 2 ст. 129 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ  
(регулярная проверка, оценка материальных строительных объектов, подлежащих и т.д.)

Материалы по инвентаризации сдать в бухгалтерию

не позднее " " г.

Руководитель: Конкурсный управляющий Венников Ф.Ф.  
(делегат) (делегат)

*ОЗ на основании 11.01.2018. [подпись] / [подпись] Н.В. /  
11.01.2018 [подпись] [подпись] К.В. /*

*Кочина Версия  
Венников Ф.Ф.*







№ п/п	Наименование, название и адрес объекта	Документ, подтверждающий принадлежность на праве собственности		№ документа		№ документа		№ документа		№ документа		№ документа		№ документа	
		наименование	дата	номер	номер	номер	номер	номер	номер	номер	номер	номер	номер	номер	номер
1	Акционерная компания по управлению недвижимостью «Сбербанк России» (ОАО) (ИНН 50/0000000157) (ИП №50-16-0000000157) (ИП №50-16-0000000157)														
2	Генеральный директор ООО «Оценочная компания» (ИП №50-16-0000000157)														
3	Земельный участок площадью 13108 кв. м. (ИЧК) (ИП №50-16-0000000157) (ИП №50-16-0000000157)														
4	Земельный участок площадью 614 кв. м. (ИЧК) (ИП №50-16-0000000157) (ИП №50-16-0000000157)														
5	Котельная с блочной котельной (ИП №50-16-0000000157) (ИП №50-16-0000000157)														
6	Генеральный директор ООО «Оценочная компания» (ИП №50-16-0000000157) (ИП №50-16-0000000157)														
7	Генеральный директор ООО «Оценочная компания» (ИП №50-16-0000000157) (ИП №50-16-0000000157)														
8	Служба ТСО (ИП №50-16-0000000157) (ИП №50-16-0000000157)														
9	Служба охраны (ИП №50-16-0000000157) (ИП №50-16-0000000157)														
10	Служба охраны (ИП №50-16-0000000157) (ИП №50-16-0000000157)														
Итого по строкам:											10,000	2,251,260,00	10,000	2,303,260,00	

Итого по строкам:

а) количество объектов оценки

б) общая полезная площадь, кв.м.

в) на сумму фактически

д) стоимость объектов оценки

е) общая полезная площадь, кв.м.

ж) на сумму фактически

Два экземпляра текста аккредитации. Два экземпляра текста аккредитации. Два экземпляра текста аккредитации. Два экземпляра текста аккредитации. Два экземпляра текста аккредитации.



*Юлия Сергеевна  
Величкина Л.Ф.*



Генеральному директору  
ООО «Оценочная компания»  
Карпову Д.В.  
от ОАО «Ногинская строительная компания».

Исх. № б/н от 16.03.2018 г.

#### Информационное письмо.

1. Сооружение (Газопровод низкого давления (лит. ГЗ)): корректный кадастровый № 50:16:0601066:417. Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово». Инвентарный номер 160:053-1012П. Количественные и качественные характеристики сооружения:
  - подземная полиуретановая газовая труба, длина 0,05655 км, диаметр 110 мм;
  - подземная стальная газовая труба, длина 0,0031 км, диаметр 108/110 мм;
  - надземная стальная газовая труба, длина 0,05946 км, диаметр 108/110 мм;
  - подземная полиуретановая газовая труба, длина 0,28995 км, диаметр 63 мм;
  - подземная стальная газовая труба, длина 0,0093 км, диаметр 57 мм;
  - надземная стальная газовая труба, длина 0,01337 км, диаметр 57 мм;
  - газовый ввод надземный длина 1 м, диаметр 50 мм;
  - газовый ввод подземный длина 3 м, диаметр 50 мм;
  - наземные опоры (о.у.) – 2 шт., диаметр 50 мм
  - Протекторная электрическая защита газопровода от электрохимической коррозии (НЭМС) в количестве 4 шт.
  - Физическое состояние сооружения удовлетворительное. Проведение капитального ремонта не требуется.
2. Нежилое здание, котельная (лит. Р), корректный кадастровый №50:16:0000000:15735, общая площадь 164,1 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово». Инвентарный №160:053-9608Д. Количественные и качественные характеристики здания:
  - Высота здания по наружному обмеру составляет 3 метра
  - Материал наружных стен – кирпич.
  - Здание оборудовано городскими инженерными коммуникациями.
  - В здании отсутствует специальное оборудование влияющее на его стоимость.
  - Физическое состояние здания – удовлетворительное. Проведение капитального ремонта не требуется.
3. Нежилое здание, проходная (лит. Т), корректный кадастровый №50:16:0000000:15736, общая площадь 14,8 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово». Инвентарный №160:053-9608Д. Количественные и качественные характеристики здания:
  - Высота здания по наружному обмеру составляет 3 метра
  - Материал наружных стен – кирпич.
  - Здание оборудовано городскими инженерными коммуникациями.
  - В здании отсутствует специальное оборудование влияющее на его стоимость.
  - Физическое состояние здания – удовлетворительное. Проведение капитального ремонта не требуется.
4. Здание станции перекачки, корректный кадастровый №50:16:0601006:1150, общая площадь 25 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Ногинский район, пос. Старая Купавна, пос. Рыбхоз, п/о «Бисерово». Инвентарный № 9608-Д. Количественные и качественные характеристики здания:



- Высота здания по наружному обмеру составляет 2 метра
- Материал наружных стен – кирпич. Фундамент железобетонный.
- В здании отсутствует специальное оборудование влияющее на его стоимость.
- Физическое состояние здания – удовлетворительное. Проведение капитального ремонта не требуется.



Ф.Ф.Винников

### Справка о перечне предоставляемых документов

В рамках проводимой оценки по договору №38/18 от 11.05.2018 года Оценщику на рассмотрение представлены следующие документы.

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 31/001/330/2017-18 от 17.08.2017 г.
2	Ответ на запрос №К35 от 02.04.2018 г.
3	Договор №09-277/ок-11 с Приложением №1 от 38/18 от 01.12.2011 г
4	Свидетельство о государственной регистрации права № 50АГ 432962 от 15 января 2002 года
5	Свидетельство о государственной регистрации права № 50АГ 432960 от 15 января 2002 года
6	Приказ №1-ИНВ от 11.01.2018 г.
7	Инвентаризационная опись основных средств от 06.03.2018 г.
8	Информационное письмо

Перечень представленных документов является окончательным в рамках проводимой оценки и не направлен на сокрытие (ограничение доступа) информации.

Конкурсный управляющий  
ОАО «Ногинская строительная компания»



Ф.Ф.Винников

**Приложение 3. Копии материалов оценщиком в расчетах**

**Данные для расчетов объекта капитального строительства, использованные для расчета нежилого здания, котельной (лит.Р), общая площадь 164,1 кв. м., кад. №50:16:000000:15735, в составе Объекта оценки.**

КОТЕЛЬНЫЕ														КС-1				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Перекрытия совмещенные железобетонные				
ФУНДАМЕНТЫ — Ленточные														КРОВЛЯ — Рулонная				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные														ПОЛЫ — Цементные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>		ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.19.000.0099										1000				Ecopost	руб. на 1 м <sup>3</sup> здания	4 286		
	ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.19.000.0099	514,87 12,01%		1285,67 30,00%	172,62 4,03%	601,17 14,03%	214,27 5,00%	386,89 9,03%		86,31 2,01%	255,94 5,97%	41,67 0,97%		291,65 6,81%	217,26 5,07%	217,26 5,07%			4285,58 100,00%
КОТЕЛЬНЫЕ														КС-2				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Перекрытия деревянные				
ФУНДАМЕНТЫ — Ленточные														КРОВЛЯ — Рулонная				
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные														ПОЛЫ — Цементные				
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>		ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.19.000.0100										1000				Ecopost	руб. на 1 м <sup>3</sup> здания	4 669		
	ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.19.000.0100	794,08 17,01%		1400,61 30,00%	235,43 5,04%	418,99 8,97%	187,54 4,02%	466,87 10,00%		139,66 2,99%	187,54 4,02%	91,78 1,97%		299,28 6,41%	223,46 4,79%	223,46 4,79%			4668,71 100,00%

\* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

979

Источник: справочник Промышленные здания 2016, стр. 979

Данные для расчетов объекта капитального строительства, использованные для расчета нежилого здания, проходной (лит.Т), общая площадь 14,8 кв. м., кад. №50:16:000000:15736, в составе Объекта оценки.

**Главные корпуса станций технического обслуживания автомобилей**

ГЛАВНЫЕ КОРПУСА СТАНЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ		Этажность: 1				КС-1											
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / сегчатые металлические Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		<b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ</b> — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Бетонные / асфальтобетонные / деревянные / керамическая плитка ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
ruM4.01.006.0001		*до 5000		Базис	руб. на 1 м <sup>3</sup>	9 291											
ruM4.01.006.0002		*до 10000		Базис	руб. на 1 м <sup>3</sup>	6 452											
ruM4.01.006.0003		*от 10000		Базис	руб. на 1 м <sup>3</sup>	6 354											
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ВЕРХНЕЙ ЧАСТЬЮ)	ВАРИАНТ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОБЕДЬЯ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ И САНТЕХ. КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ОБОИ	ПОТОЛКИ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУИРОВАНИЕ	ОБОИ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И КОММУНИКАЦИОННАЯ	ОБОИ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	СЛАБ-ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУИРОВАНИЕ И КОММУНИКАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ	ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ
ruM4.01.006.0001	557,43 6,00%	1114,87 12,00%	1534,46 16,52%	140,86 1,52%	929,06 10,00%	836,16 9,00%	371,62 4,00%	557,43 6,00%	278,72 3,00%	743,25 8,00%	779,21 8,39%	668,32 7,19%	557,43 6,00%	221,77 2,39%	9290,62 100,00%		
ruM4.01.006.0002	515,48 7,99%	515,48 7,99%	710,28 11,07%	65,93 1,02%	710,28 11,07%	581,41 9,07%	386,61 5,99%	386,61 5,99%	386,61 5,99%	515,48 7,99%	587,41 8,10%	503,49 7,80%	419,58 6,50%	167,82 2,60%	6452,47 100,00%		
ruM4.01.006.0003	635,35 10,00%	431,55 6,79%	596,40 9,39%	50,95 0,80%	572,43 9,07%	572,43 9,07%	317,69 5,00%	380,60 5,99%	317,69 5,00%	443,55 6,98%	710,28 11,18%	611,39 9,62%	509,48 8,02%	203,79 3,27%	6353,58 100,00%		

18

**Контрольно-пропускные пункты**

КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ (ПРОХОДНЫЕ / КПП)		Этажность: 1				КС-1											
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсокартонные / кирпичные Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		<b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ</b> — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Бетонные / деревянные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Простая															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
ruM4.01.007.0001		*до 500		Базис	руб. на 1 м <sup>3</sup>	10 052											
ruM4.01.007.0002		*от 500		Базис	руб. на 1 м <sup>3</sup>	7 016											
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ВЕРХНЕЙ ЧАСТЬЮ)	ВАРИАНТ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОБЕДЬЯ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ И САНТЕХ. КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	ОБОИ	ПОТОЛКИ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУИРОВАНИЕ	ОБОИ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И КОММУНИКАЦИОННАЯ	ОБОИ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	СЛАБ-ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ КОНСТРУИРОВАНИЕ И КОММУНИКАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ	ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ
ruM4.01.007.0001	896,1 8,97%	677,3 6,74%	935,1 9,30%	80,9 0,81%	1192,8 11,87%	797,2 7,93%	2685,3 26,77%	596,4 5,93%	197,8 1,97%	797,2 7,93%	377,6 3,76%	329,7 3,28%	377,6 3,76%	110,9 1,10%	10051,9 100,00%		
ruM4.01.007.0002	701,29 10,00%	449,53 6,41%	617,38 8,80%	56,94 0,81%	911,08 12,99%	632,36 9,07%	1753,24 24,99%	419,58 5,98%	140,86 2,07%	632,36 9,07%	245,74 3,50%	209,79 2,99%	176,83 2,52%	68,93 0,98%	7015,92 100,00%		

Источник: справочник Магистральные сети и транспорт 2016, стр. 248



Данные для расчетов объекта капитального строительства, использованные для расчета сооружения (газопровод низкого давления (лит. ГЗ)) -кад.№50:16:0601066:417, в составе Объекта оценки.

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ В МОКРЫХ ГРУНТАХ, С ДОРОЖНЫМИ ПОКРЫТИЯМИ					КС-8
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>			В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов		
-Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.06.009.0021 Диаметр газопровода 50-63 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 7,28 %				руб. на 1 км	2 622 675
ruИЗ.06.009.0022 Диаметр газопровода 75-90 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 10,69 %				руб. на 1 км	3 240 601
ruИЗ.06.009.0023 Диаметр газопровода 110 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 16,32 %				руб. на 1 км	3 998 965
ruИЗ.06.009.0024 Диаметр газопровода 140 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 18,88 %				руб. на 1 км	4 925 854
ruИЗ.06.009.0025 Диаметр газопровода 160 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 21,93 %				руб. на 1 км	5 631 553
ruИЗ.06.009.0026 Диаметр газопровода 225 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 1,20 %				руб. на 1 км	8 854 600
ruИЗ.06.009.0027 Диаметр газопровода 280 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 2,18 %				руб. на 1 км	9 374 219
ruИЗ.06.009.0028 Диаметр газопровода 315 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 2,36 %				руб. на 1 км	10 873 392

ГРУНТЫ

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЯ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ В МОКРЫХ ГРУНТАХ С ДОРОЖНЫМИ ПОКРЫТИЯМИ					КС-12
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>			В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов		
- Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.06.010.0071	Диаметр газопровода 50-70 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 3,89 %			руб. на 1 км	2 993 563
ruИЗ.06.010.0072	Диаметр газопровода 80-100 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 3,41 %			руб. на 1 км	3 590 878
ruИЗ.06.010.0073	Диаметр газопровода 125-150 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 3,09 %			руб. на 1 км	4 464 147
ruИЗ.06.010.0074	Диаметр газопровода 200 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 2,93 %			руб. на 1 км	6 284 037
ruИЗ.06.010.0075	Диаметр газопровода 250 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 3,69 %			руб. на 1 км	7 548 529
ruИЗ.06.010.0076	Диаметр газопровода 300 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 3,79 %			руб. на 1 км	8 722 202
ruИЗ.06.010.0077	Диаметр газопровода 350 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,37 %			руб. на 1 км	10 444 286
ruИЗ.06.010.0078	Диаметр газопровода 400 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,91 %			руб. на 1 км	12 596 019
ruИЗ.06.010.0079	Диаметр газопровода 500 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 7,62 %			руб. на 1 км	14 576 591
ruИЗ.06.010.0080	Диаметр газопровода 600 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 6,56 %			руб. на 1 км	17 315 160
ruИЗ.06.010.0081	Диаметр газопровода 700 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 7,84 %			руб. на 1 км	20 815 218
ruИЗ.06.010.0082	Диаметр газопровода 800 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 5,41 %			руб. на 1 км	23 749 399
ruИЗ.06.010.0083	Диаметр газопровода 900 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,62 %			руб. на 1 км	27 839 787
ruИЗ.06.010.0084	Диаметр газопровода 1000 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления — 4,25 %			руб. на 1 км	30 215 076

Строительная инфраструктура

### Электрическая защита газопроводов от электрохимической коррозии

ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ЗАЩИТА ГАЗОПРОВОДОВ ОТ ЭЛЕКТРОХИМИЧЕСКОЙ КОРРОЗИИ					КС-14
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>			аппаратуры / подвеска прокладка кабелей / присоединение проводов и кабелей к и трубопроводам		
- Установка железобетонных опор / фундаментов и установка на них					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.06.022.0001	Тип защиты: дренажная (поляризованный дренаж)			руб. на 1 шт	687 935
ruИЗ.06.022.0002	Тип защиты: дренажная (усиленный дренаж)			руб. на 1 шт	920 671
ruИЗ.06.022.0003	Тип защиты: катодная КСС-1200			руб. на 1 шт	877 206
ruИЗ.06.022.0004	Тип защиты: катодная КСС-600			руб. на 1 шт	657 509
ruИЗ.06.022.0005	Тип защиты: контрольные пункты			руб. на 1 шт	17 386
ruИЗ.06.022.0006	Тип защиты: протекторная			руб. на 1 шт	45 836

Строительная инфраструктура

### Подземные вводы газопроводов

ПОДЗЕМНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ						КС-12
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
- Трубопроводы с изоляцией / запорная арматура						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.06.013.0001	Диаметр трубопровода от 25 до 32 мм			руб. на 1 м	2 358	
ruИЗ.06.013.0002	Диаметр трубопровода 40 мм			руб. на 1 м	2 655	
ruИЗ.06.013.0003	Диаметр трубопровода 50 мм			руб. на 1 м	2 969	

### Опоры межцеховых газопроводов и теплопроводов

ОПОРЫ МЕЖЦЕХОВЫХ ГАЗОПРОВОДОВ И ТЕПЛОПРОВОДОВ ГАЗОРАЗДАТОЧНЫХ СТАНЦИЙ И ПУНКТОВ ОБМЕНА БАЛЛОНОВ						КС-10
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
КАРКАС — Железобетонные / балки и траверсы стальные						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.06.012.0001				руб. на 1 м	2 238	

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ						КС-12
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>						
- Трубопроводы по стенам зданий / запорная арматура / металличе- ские опоры на бетонных фундаментах						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.06.011.0003	Диаметр трубопровода 50 мм			*руб. на 1 м	1 153	
ruИЗ.06.011.0004	Диаметр трубопровода 50 мм Поправка для случая прокладки газопровода по опорам			*руб. на 1 опора	11 422	

Источник: справочник Сооружения городской инфраструктуры 2016



Данные для расчетов объекта капитального строительства, использованные для расчета здания станции перекачки, общая площадь 25 кв.м., кад. №50:16:0601006:1150, в составе Объекта оценки.

ЭТАЖИ И ЦЕЛИ

© КО-ИНВЕСТ 2016

НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ ДРЕНАЖНЫХ СИСТЕМ, НАЗЕМНЫЕ											Этажность: 1		КС-3				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные												
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный					КРОВЛЯ — Два слоя рулонная												
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные					ПОЛЫ — Цементные												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ru/44.02.004.0010					~40		Бонус	руб. на 1 м³	18 080								
ru/44.02.004.0011					~50		Бонус	руб. на 1 м³	15 634								
ru/44.02.004.0012					~60		Бонус	руб. на 1 м³	13 129								
ФУНДАМЕНТЫ	НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРГОЛЫ ИЛИ СЕТКИ КАМЕНА	ПЕРГОЛЫ ИЛИ СЕТКИ КАМЕНА	КРОВЛЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПОРЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧНЕЕ КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ	ОСОБЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ	ПОТОЛКИ, ВЕНТУРИИ И КОНДИЦИОНЕРНЫЕ УСТРОЙСТВА	ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ И КАНДИДИОНЕРНЫЕ УСТРОЙСТВА	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ОТДЕЛКА	ПРОЧНЕЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
4158,6	23,00%	7771,8	42,99%	3037,8	759,5	16,80%	4,20%			1268,1	7,01%		1083,9	6,00%			18079,7
3439,5	22,00%	7035,2	45,00%	2126,2	531,6	13,60%	3,40%			1250,7	6,00%		1250,7	6,00%			15633,9
3151,1	24,00%	5777,6	44,01%	1681,5	420,4	12,81%	3,20%			1049,2	7,99%		1049,2	7,99%			13129,0

НАСОСНЫЕ СТАНЦИИ ДРЕНАЖНЫХ СИСТЕМ, ПОДЗЕМНЫЕ											Этажность: 1		КС-3				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные												
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный					КРОВЛЯ — Два слоя рулонная												
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные					ПОЛЫ — Цементные												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ru/44.02.004.0013					~30		Бонус	руб. на 1 м³	18 907								
ru/44.02.004.0014					~60		Бонус	руб. на 1 м³	14 800								
ФУНДАМЕНТЫ	НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРГОЛЫ ИЛИ СЕТКИ КАМЕНА	ПЕРГОЛЫ ИЛИ СЕТКИ КАМЕНА	КРОВЛЯ	ПЕРЕКРЫТИЯ	ПОРЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧНЕЕ КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ	ОСОБЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ	ПОТОЛКИ, ВЕНТУРИИ И КОНДИЦИОНЕРНЫЕ УСТРОЙСТВА	ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ И КАНДИЦИОНЕРНЫЕ УСТРОЙСТВА	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ОТДЕЛКА	ПРОЧНЕЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
2647,3	14,00%			13987,1	73,98%					948,4	5,02%		1323,7	7,00%			18906,6
2515,3	17,00%			10360,1	70,00%					1184,7	8,00%		740,0	5,00%			14800,1

Источник: справочник Сооружения городской инфраструктуры 2016, стр. 268



Данные сборника индексов цен 102 издание от 01.01.2018, использованные в расчетах.

Выпуск 102 • январь 2018

46

2

Строительно-  
монтажные  
работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
<b>декабрь 1999 г.</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
3-й кв.	10,354	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.	10,439	8,508	8,945	8,262	8,546	8,670	8,585
2017 г.							
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
октябрь	10,783	9,351	9,038	8,693	8,571	9,120	9,405
ноябрь	10,928	9,486	9,080	8,782	8,692	9,227	9,503
декабрь	11,092	9,586	9,078	8,822	8,747	9,292	9,501
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,166	9,650	9,106	8,880	8,805	9,354	9,552
февраль	11,241	9,714	9,134	8,939	8,864	9,416	9,603
март	11,316	9,779	9,162	8,998	8,923	9,479	9,655

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов **таблица 8.2.1**

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых яче- истых и слонистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме лстк)	железо- бетона, стали (кроме лстк)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (лстк)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г. Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979
<b>Волго-Вятский район</b>										

2

Строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ	
	неруд- ных ма- териалов и бетона	монолит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоу- стройство прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	культур- техни- ческие работы и рекульти- вация
	Класс конструктивных систем							КС-15	КС-17
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14		
<b>Северный район</b>									
Республика Карелия *	1,019	1,131	1,083	1,191	1,022	1,234	1,059	0,984	0,964
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,087	1,172	1,063	1,230	1,108	1,205	1,108	1,055	1,196
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,325	1,428	1,295	1,499	1,351	1,469	1,350	1,286	1,458
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,122	1,203	1,143	1,222	1,127	1,310	1,180	1,152	1,061
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,366	1,464	1,391	1,487	1,372	1,594	1,435	1,402	1,291
Вологодская область	0,928	1,016	0,910	1,082	0,932	0,988	0,947	0,931	0,879
Мурманская область *	1,377	1,412	1,314	1,322	1,255	1,416	1,366	1,278	1,299
<b>Северо-Западный район</b>									
г.Санкт-Петербург	1,116	1,158	1,119	1,266	1,125	1,164	1,252	1,216	1,216
Ленинградская область	1,079	1,107	1,061	1,183	1,090	1,119	1,175	1,137	1,138
Новгородская область	0,901	1,066	0,887	1,079	0,937	0,962	0,915	0,850	0,743
Псковская область	0,786	0,915	0,754	1,014	0,797	0,873	0,737	0,663	0,559
<b>Центральный район</b>									
Брянская область	0,806	0,886	0,798	0,993	0,827	0,814	0,784	0,719	0,657
Владимирская область	0,821	0,945	0,899	1,019	0,924	1,002	0,886	0,808	0,691
Ивановская область	0,839	0,954	0,904	1,077	0,926	0,974	0,923	0,832	0,732
Калужская область	0,856	0,960	0,932	1,083	0,915	0,969	0,954	0,840	0,801
Костромская область	0,755	0,838	0,771	0,967	0,777	0,794	0,742	0,684	0,551
г.Москва	1,324	1,270	1,367	1,380	1,318	1,380	1,457	1,484	1,454
Московская область	1,171	1,163	1,178	1,208	1,168	1,160	1,203	1,229	1,298
Орловская область	0,840	0,899	0,850	1,014	0,931	0,862	0,866	0,767	0,650
Рязанская область	0,814	0,958	0,817	1,023	0,843	0,858	0,853	0,752	0,662
Смоленская область	0,851	0,877	0,864	0,990	0,827	0,847	0,833	0,746	0,655
Тверская область	0,905	0,962	0,909	1,057	0,918	0,926	0,961	0,913	0,874
Тульская область	0,905	1,019	0,926	1,080	0,932	0,975	0,972	0,902	0,826
Ярославская область	0,964	0,988	0,930	1,069	0,926	0,979	0,945	0,867	0,746

Приложение 4. Копии документов Исполнителя и Оценщика





SGS

Сертификат RU13/944964

### Перечень сертифицируемых характеристик

#### A. Система управления качеством организации соответствует элементам ISO 9001: 2008

- A.1. Определена политика организации в области качества и ежегодно устанавливаются цели в области качества в соответствии с ISO 9001:2008.
- A.2. Процессы, их последовательность и взаимодействие определены.
- A.3. Ключевые показатели деятельности (КПД) определены в соответствии с картой процессов.
- A.4. Внедрена система контрольного документооборота в соответствии с ISO 9001:2008.
- A.5. Система управления качеством пересматривается, контролируется и совершенствуется руководством организации.

#### B. Профессионализм и квалификация персонала

- B.1. Квалификация и профессиональный опыт персонала (оценщика).

#### C. Использование ресурсов

- C.1. Использование информационных ресурсов.
- C.2. Определена политика организации в области использования конфиденциальной информации.
- C.3. Использование методических и процедурных ресурсов.
- C.4. Использование программного обеспечения (ПО).
- C.5. Использование инфраструктурных ресурсов.

#### D. Оценка и отчет об оценке

- D.1. В соответствующих случаях оценочная организация в процессе оценки и подготовки отчета об оценке должна использовать стандарты IVSC и TEGoVA.
- D.2. Процессы оценки проверяются независимым менеджером по качеству.
- D.3. Отчет об оценке проверяется независимым менеджером по качеству.
- D.4. Отчет об оценке должен соответствовать договору (заданию) на проведение оценки.

#### E. Непрерывное улучшение качества оказания услуг по оценке

- E.1. Проведение внутреннего аудита на постоянной основе.
- E.2. Принятие корректирующих и предупреждающих мер.

#### F. Ориентация на потребности заказчика услуг по оценке

- F.1. Должны быть определены и соблюдаться стандарты информационного обмена с клиентами.
- F.2. Клиенту должна быть оказана поддержка, его требования должны быть удовлетворены.
- F.3. Предоставляются последующие услуги по сопровождению результатов оценки, если они требуются.
- F.4. Должна поддерживаться обратная связь с клиентом.



Настоящий документ выдан Компанией в соответствии с «Общими условиями» к услугам по Сертификации (как для системы, так и для индивидов). Обращаем внимание на тот факт, что изменения и дополнения от заинтересованных сторон. Подлинность данного документа можно проверить на сайте <http://www.sgs.com> или связавшись с Client Services/Сервис-Клиент-Департамент/Client Services департамент. Любые неконформные заявления, поданные, фальсифицированные, содержащие подделку или информацию, данную документом являются незаконными, и нарушители могут подвергнуться преследованиям в соответствии с действующим законодательством.

Страница 2 из 2





**НАЦИОНАЛЬНОЕ РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО**

**Свидетельство**

Национальное Рейтинговое Агентство удостоверяет, что присвоило индивидуальный рейтинг качества услуг оценочных компаний

**ООО «Оценочная компания»**

**Высокое качество предоставляемых клиентам услуг**

**Дата присвоения**  
06.04.18

**Генеральный директор**  
Венчаков А.С.

Агентство оставляет за собой право вносить изменения в текущий рейтинг компании. Актуальная информация опубликована на сайте Агентства в сети Интернет по адресу [www.ra-national.ru](http://www.ra-national.ru)









Ассоциация  
“Региональная саморегулируемая организация  
профессиональных арбитражных управляющих”

**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ**

«29» января 2018г.

Выдано:

**ООО «Оценочная компания»**  
(г. Москва)

Направление деятельности: оценочная деятельность

Запись в реестре  
Ассоциации “РСОПАУ” за № 8 от « 29 » января 2018г.

Срок действия аккредитации до « 28 » января 2019г.

Президент Ассоциации “РСОПАУ”  Л. М. Сырвачева

Регистрационный № 00382















САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СОЮЗ МЕНЕДЖЕРОВ И АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

№ 280

Выдано: *Обществу с ограниченной ответственностью*  
*«Оценочная компания»*

123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 48

на основании решения Президиума Саморегулируемой организации «Союз менеджеров и арбитражных управляющих» (протокол № 88/2018 от «15» марта 2018 г.).

Вид оказываемых услуг: *оценочные услуги*

Директор  В.Г. Коптев



Регистрационный номер: № 280  
Дата регистрации: «12» ноября 2017 года  
Действительно: до «12» ноября 2018 года

Саморегулируемая организация «Союз менеджеров и арбитражных управляющих»  
внесено Министерством Юстиции Российской Федерации  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих  
18.04.2003 г. за № 0003.



## ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер договора	001-PII. 366397/2017
Страховщик	ООО «Группа Ренессанс Страхование» 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22 Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.
Страхователь	ООО «Оценочная компания» ИНН: 7710556363 123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д.48
Лица, ответственность которых застрахована	Граждане (дееспособные физические лица) – индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (прошедшие государственную регистрацию на право проведения индивидуально-трудовой деятельности), получившие аттестат Оценщика, находящиеся в трудовых отношениях со Страхователем в соответствии с заключенным со Страхователем трудовым договором (контрактом), гражданско-правовым договором.
Предмет договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия договора)	с «01» сентября 2017 г. по «31» августа 2018 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивная дата	- после «01» сентября 2017 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Территория страхования	Настоящий Договор действует в пределах территории Российской Федерации.
Условия страхования	Настоящий Договор заключен на основании письменного Заявления Страхователя (Приложение 1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (Приложение 2) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора. В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор. Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховой случай**

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем и/или Лицом, ответственность которого застрахована (оценщика), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных ниже условий:

- 1) событие, в результате которого причинен вред третьим лицам, имело место после Ретроактивной даты;
- 2) вред третьему лицу был причинен в течение срока действия настоящего Договора;
- 3) требования о возмещении причиненного вреда, предъявлены Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована) в течение срока действия настоящего Договора и/или в течение трех лет после его окончания.

**Выгодоприобретатели**

Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третья лица, которым причинен вред при осуществлении Лицами, ответственность которых застрахована (оценщиками), заключившими трудовой договор со Страхователем, оценочной деятельности.

**Объем страхового покрытия**

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:

- 1) реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;

**Исключения из страхового покрытия**

По настоящему Договору не являются страховыми случаями и не покрываются (не возмещаются) настоящим страхованием:

- 1) любой ущерб в результате действий Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), которые существовали на момент начала настоящего страхования, и о которых было известно Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована) или его представителям, независимо от того, было ли известно Страховщику об этих обстоятельствах;
- 2) любой ущерб в результате умышленных действий Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована);
- 3) случаи осуществления Лицом, ответственность которого застрахована оценочной деятельности в период времени, когда он не являлся членом саморегулируемой организации оценщиков или его членство было прекращено;
- 4) упущенная выгода, кроме величины налога, переплаченного вследствие завышенной оценки имущества, за период с даты уплаты налога до даты перечисления переплаченной части потерпевшему третьему лицу;
- 5) расходы Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг;
- 6) штрафные санкции (штрафы, пени, неустойка) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки;
- 7) Нарушение сроков выполнения работ (оказания услуг) по договору на проведение оценки;
- 8) моральный вред и вред, причиненный деловой репутации;
- 9) прочие исключения согласно Правил страхования.

Договор обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 001-PII 366397/2017



**Ренессанс**  
страхование

<b>Лимит ответственности Страховщика</b>	<b>30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей</b> по одному (каждому) страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования; в том числе <b>5.000.000,00 (пять миллионов) рублей</b> по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
<b>Франшиза (безусловная)</b>	<b>Не установлена.</b>
<b>Страховая премия, порядок оплаты</b>	<b>20.000,00 (Двадцать тысяч) рублей.</b> Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «02» сентября 2017 года.
<b>Права и обязанности</b>	Права и обязанности сторон регулируются в соответствии с Правилами страхования.
<b>Порядок прекращения договора</b>	Порядок прекращения настоящего Договора регулируется Правилами страхования.
<b>Изменение условий договора</b>	Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.
<b>Специальные условия и оговорки</b>	1) Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования. 2) При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователю необходимо обратиться в ООО «Группа Ренессанс Страхование» (115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22; телефон: (495) 725-1050; факс: (495) 967-3535; e-mail: propertyclaims@renins.com).

Настоящий Договор составлен в г. Москве «30» августа 2017 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

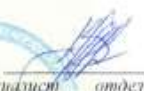
**Приложения (являются неотъемлемыми частями настоящего Договора):**

1. Заявление на страхование.
2. «Правила страхования ответственности оценщиков» ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные приказом Генерального директора № 15 от «28» января 2008 года.

**АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Страховщик:** ООО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН 7724023076  
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22  
Расчетный счет 40702810600001400163 в Московский филиал АО «Райффайзенбанк»  
Корреспондентский счет 30101810400000000603, БИК 044552603

**Страхователь:** ООО «Оценочная компания»  
123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 48  
ИНН: 7710556363 КПП 771001001  
р/с № 40702810138120010108 ПАО Сбербанк к/с № 30101810400000000225  
БИК: 044525225  
Телефон: (495) 604-44-19

От Страховщика:   
(Старший специалист отдела страхования имущества и ответственности юридических лиц Марию В.С., на основании доверенности №2017/998 от 11.07.2017г.)  
М.П.

От Страхователя:   
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»  
Ф.И.О. и должность основателя/полномочий  
Д. В. КАРЛОВ  
М.П.

Договор обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 001-PII, 366397/2017



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Сидельников Михаил Владимирович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4510 № 054023, выдан 19.01.2009г.  
Отделением по району Печатники ОУФМС России по гор. Москве в  
ЮВАО

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«08» августа 2016г., регистрационный № 009951

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано «08» августа 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

**0021498 \***





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сидельникова Михаила Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сидельников Михаил Владимирович является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 009951

«08» августа 2016г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 августа 2016 г.

Дата составления выписки «08» августа 2016г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова

Ренессанс  
Страхование

ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001-PIL 358260/2017

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование»  
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22  
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Сидельников Михаил Владимирович  
паспорт РФ, серия 4510 № 054023, выдан 19.01.2009 г. Отделением по району Печатники ОУФМС России  
по гор. Москве в ЮВАО, код подразделения 770-110

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
СРОК ДЕЙСТВИЯ: с «01» августа 2017 г. по «31» июля 2018 г.  
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим  
Договором (Полисом).

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи,  
происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на  
расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала  
действия настоящего Договора (Полиса).

В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки,  
установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не  
вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение  
оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «01» августа 2016 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования  
ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденный  
приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае  
разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет  
имеет положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему  
Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис),  
Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их  
выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам,  
возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки,  
и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт  
причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований  
федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных  
саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент  
причинения ущерба.

Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил  
страхования.

ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:  
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с  
которым у Страхователя заключен трудовой договор;  
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем  
оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО  
ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового  
случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил  
страхования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ  
СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым  
случаем и не покрываются настоящим страхованием:  
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего  
страхования, и о котором было известно Страхователю;  
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание  
аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности,  
произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ) Не применяется.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,  
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 4.037,00 (Четыре тысячи тридцать семь) рублей.  
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «01» августа 2017 года.  
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «12» июля 2017 года.

СТРАХОВЩИК:  
ООО «Группа Ренессанс Страхование»  
От Страхователя  
Исполнительный директор отдела страхования ответственности  
Маров В.С., на основании доверенности №2016/969 от  
06.07.2016г.  
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Сидельников Михаил Владимирович











## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003119-2

« 07 » февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Сидельникову Михаилу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 07 » февраля 2018 г. № 46

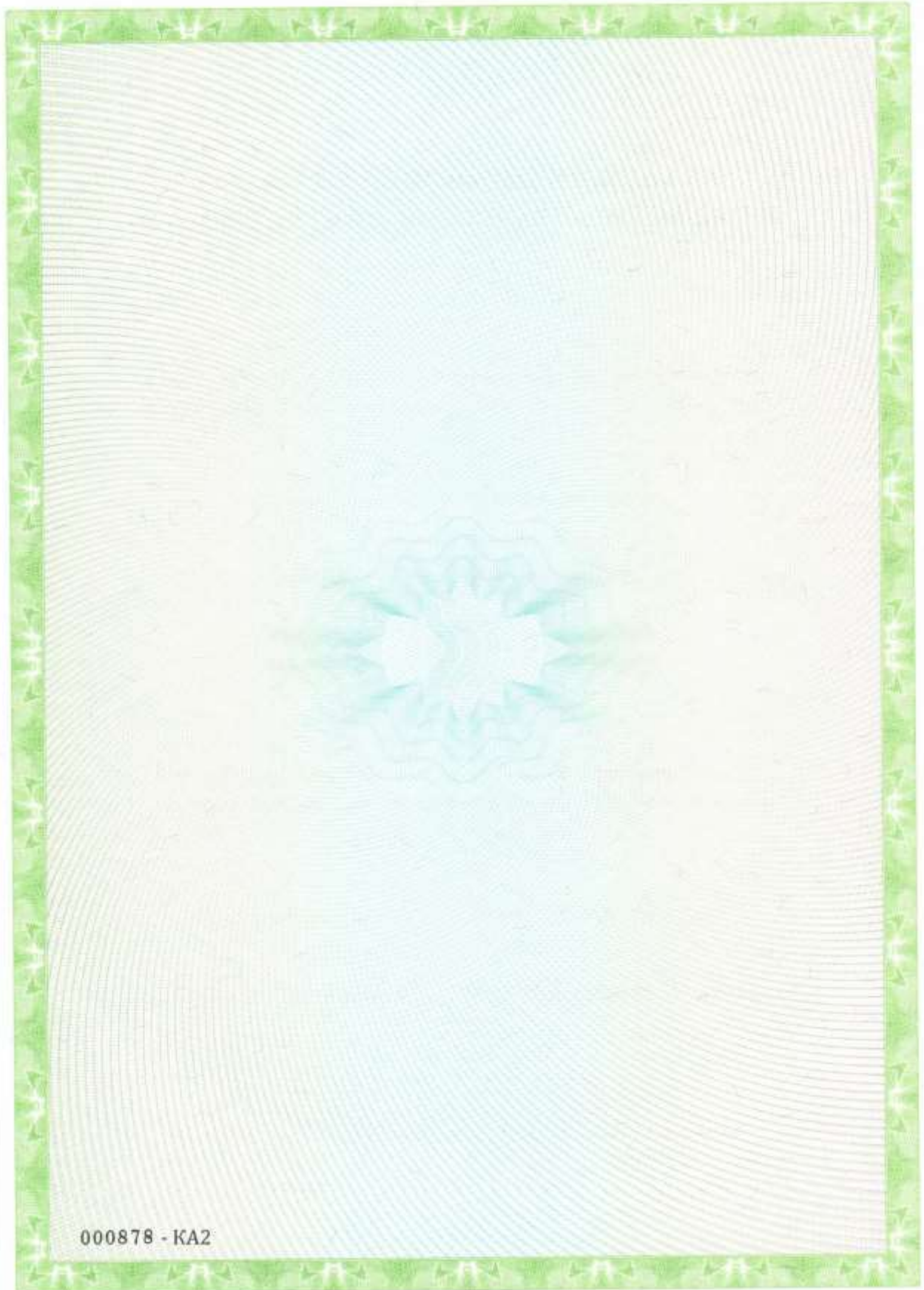
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » февраля 2021 г.

АО «Оценочная компания» ИНН 501711, №/Лицензия РР-50-00-00202-01/02-04-03 от 14.11.14 № 1396/128-07-02 www.oooc.com



000878 - KA2



International Real Estate Federation  
Всемирная Федерация  
Профессионалов Рынка Недвижимости







