

Общество с ограниченной ответственностью

«ЭКСПЕРТ»



действительный член Ассоциации судебных экспертов
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
зарегистрировано Министерством юстиции РФ, Рег. № 7714033227 от 26.05.2010 г.
СВИДЕТЕЛЬСТВО № 424 от 04.04.2012 г.
ИНН 4632130749 КПП 463201001 ОГРН 1114632002627
Юридический адрес: 305000, г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310
тел. 8-915-510-50-50; 8 (4712) 54-01-51
<http://www.expert-kursk.ru>

ОТЧЕТ № 921/19-4

об определении рыночной стоимости объектов оценки:

недвижимое имущество: здания, сооружения, земельные участки, принадлежащие на праве собственности ООО «РГМК-Центральный регион» согласно инвентаризационной описи основных средств №009 от 30.09.2019 г. и №010 от 30.09.2019 г.;

<i>Дата оценки:</i>	<i>04 октября 2019 года</i>
<i>Дата составления отчета:</i>	<i>26 ноября 2019 года</i>
<i>Заказчик:</i>	<i>ООО «РГМК-Центральный регион»</i>
<i>Исполнитель:</i>	<i>ООО «Эксперт»</i>

Курск – 2019

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА (ст. 16 ФЗ-135)	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	16
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	16
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:.....	17
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости Объектов оценки	18
5.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	20
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
6.1. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....	21
6.2. Анализ достаточности и достоверности информации	23
6.3. Описание объектов оценки	23
6.4. Информация о текущем использовании Объектов оценки на дату оценки	24
Объекты оценки, на момент проведения осмотра используются по назначению.	24
6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	24
6.6. Анализ местоположения объектов оценки.....	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	26
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	26
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	34
7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	48
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	52
13. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	102
14. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом.....	103
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	109
16. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА ИНФОРМАЦИИ.....	112
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	113
18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	116
ПРИЛОЖЕНИЯ	117

26.11.2019г.

Генеральному директору
ООО «РГМК-Центральный регион»
Селютину А.С.

Уважаемый Андрей Сергеевич!

В соответствии с договором № 921/19 от 04.10.2019 года на оказание оценочных услуг, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью " Русская горно - металлургическая компания – Центральный регион " (сокр. ООО «РГМК-Центральный регион»), в лице Конкурсного управляющего Селютина Андрея Сергеевича, (далее по тексту «Заказчик») и ООО «ЭКСПЕРТ» в лице генерального директора Черных Елены Владимировны, действующего на основании устава (далее по тексту «Исполнитель»), определена рыночная стоимость объектов оценки: недвижимое имущество: здания, сооружения, земельные участки, принадлежащие на праве собственности ООО «РГМК-Центральный регион», согласно инвентаризационной описи основных средств №009 от 30.09.2019 г. и №010 от 30.09.2019 г.; (далее по тексту «Объекты оценки»).

Оценка имущества произведена оценщиком Быковой Юлией Александровной (далее по тексту «Оценщик»). Ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей в ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (страховой полис № 190000-035-000069, срок действия с 22.04.2019г. по 21.04.2020г.).

Диплом Московского международного института ЭИФП г. Москва ПП № 433859 от 09.02. 2005 г. Член НП «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство о членстве №2868-12 от 27.08.2012 г. № по реестру 75 от 03.10.2006 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №002918-2, дата выдачи 02.02.2018 г., срок действия квалификационного аттестата до 02.02.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №009424-1, дата выдачи 12.04.2018 г., срок действия квалификационного аттестата до 12.04.2021 г., стаж с 2005г..

Целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для целей последующей реализации.

При производстве оценки Исполнитель исходил из предположения, что у собственника оцениваемого имущества отсутствуют ограничения (обременения) прав на объект оценки, кроме оговоренных в Отчете.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в прилагаемом отчете об оценке. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с:

-Федеральным Законом РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

-Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;

-Федеральным стандартом оценки «Цель и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;

-Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3),

утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на информации, предоставленной заказчиком, данных, полученных в результате исследования рынка, расчетах, основанных на профессиональном знании Оценщика. Источники информации и методики расчета представлены в соответствующих разделах Отчета.

Оценщик не проводил, как часть этой работы, аудиторскую, инженерную, правовую или иную экспертизу предоставленной заказчиком информации, использованной в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственности за надежность этой информации.

Оценщик, на основании представленной информации и сделанных в данном отчете предположений, пришел к заключению, что величина рыночной стоимости Объектов оценки, по состоянию на 04 октября 2019 года составляет:

№п /п	Номер по порядку согласно инв. описи	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС) ¹
<i>Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.;</i>					
1	1	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:86, общая площадь. 23045 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000134	21 244 406	21 244 406
2	2	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:85, общая площадь. 110 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000165	67 910	67 910
3	3	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:84, общая площадь. 319 кв.м., категория зе-	00000164	196 940	196 940

¹ Примечание: реализация прав собственности земельных участков НДС не облагается.

		мель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13			
4	4	Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 1297,8 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А1, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:005, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000006	7 231 342	6 026 118,33
5	5	Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 3931,3 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А2, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:006, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000007	21 905 204	18 254 336,67
6	6	Здание "Проходная", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 14,6 кв.м., инв. №341:100-2228, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000004	81 351	67 792,50
7	7	Здание "административно-бытовой корпус", назначение: нежилое, этажность: 3, общая площадь 2674,2 кв.м., ИНВ. №341:100-2228, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 50:46:01:00081:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000001	14 900 642	12 417 201,67
8	8	ЖД путь П.О. "ЭТМ" №85, назначение: железнодорожный путь, протяженность, 85,5 п/м, рельсы стальные Р-65, Р-50, Ж/д путь от т.2 (от ворот на территорию ООО «ИнвестПроект») до т.3. (ввод в цех) и от т. 4 (выход из цеха) до т. 5. (до тупикового упора)	00000130	664 122	553 435,00
Итого по инв. описи №009 от 30.09.2019 г.				66 291 917	58 828 140,17
				Шестьдесят шесть миллионов двести девяносто одна тысяча девятьсот семнадцать рублей ноль копеек	Пятьдесят восемь миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч сто сорок рублей семнадцать копеек

<i>Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.;</i>					
№п /п	Номер по порядку согласно инв. описи	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
9	5	Галерея общей площадью 811 кв.м. инв.№00000189, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000189	4 518 892	3 765 743,33
10	23	Мастерские общей площадью 240,2 кв.м. инв.№ 00000190, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000190	1 338 394	1 115 328,33
11	16	Водопровод	00000040	59 499	49 582,50
12	17	Дорожное асфальтобетонное покрытие	00000010	866 123	721 769,17
13	18	Канализация ливневая	00000039	7 427 910	6 189 925,00
14	19	Канализация хозфекальная (общая площадь м2:285)	00000038	746 322	621 935,00
15	20	Ограждение территории завода (общая площадь м2:583,6)	00000020	5 382 498	4 485 415,00
16	21	Подкрановые пути	00000174	3 017 516	2 514 596,67
Итого по инв. описи №010 от 30.09.2019 г.				23 357 154	19 464 295,00
				Двадцать три миллиона триста пятьдесят семь тысяч сто пятьдесят четыре рубля ноль копеек	Девятнадцать миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи двести девяносто пять рублей ноль копеек

Генеральный директор ООО «ЭКСПЕРТ» _____ **Е.В. Черных**

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.– Задание на оценку

Объекты оценки	Недвижимое имущество: здания, сооружения, земельные участки, принадлежащие на праве собственности ООО «РГМК-Центральный регион».			
Состав оцениваемой группы товарно-материальных ценностей, сведений по ним, достаточных для их идентификации	Недвижимое имущество: здания, сооружения, земельные участки, принадлежащие на праве собственности ООО «РГМК-Центральный регион»:			
	№п/п	Номер по порядку согласно инв. описи	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер
	Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.;			
	1	1	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:86, общая площадь. 23045 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения , сбыта и заготовок, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000134
	2	2	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:85, общая площадь. 110 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000165
	3	3	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:84, общая площадь. 319 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000164
4	4	Здание "Цех" , назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 1297,8 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А1, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:005, адрес объекта: Московская обл., г.	00000006	

		Электросталь, ул. Красная, дом 13	
5	5	Здание "Цех" , назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 3931,3 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А2, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:006, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	0000 007
6	6	Здание "Проходная" , назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 14,6 кв.м., инв. №341:100-2228, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000004
7	7	Здание "административно-бытовой корпус" , назначение: нежилое, этажность: 3, общая площадь 2674,2 кв.м., ИНВ. №341:100-2228, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 50:46:01:00081:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000001
8	8	ЖД путь П.О. "ЭТМ" №85, назначение: железнодорожный путь, протяженность,85,5 п/м, рельсы стальные Р-65, Р-50, Ж/д путь от т.2 (от ворот на территорию ООО «ИнвестПроект») до т.3. (ввод в цех) и от т. 4 (выход из цеха) до т. 5. (до тупикового упора)	00000130
Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.;			
9	5	Галерея общей площадью 811 кв.м. инв.№00000189, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000189
10	23	Мастерские общей площадью 240,2 кв.м. инв.№ 00000190, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000190
11	16	Водопровод	00000040
12	17	Дорожное асфальтобетонное покрытие	00000010
13	18	Канализация ливневая	00000039
14	19	Канализация хозфекальная (общая площадь м2:285)	00000038
15	20	Ограждение территории завода (общая площадь м2:583,6)	00000020
16	21	Подкрановые пути	00000174

Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> 1. Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.; 2. Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.; 3. Ведомость ОС; 4. Технические паспорта на здания; 5. Кадастровые паспорта на здания и сооружения; 6. Свидетельства о праве собственности;
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объектов оценки	Право собственности. Залог ПАО "Промсвязьбанк", договор ипотеки нежилых зданий и земельных участков № Н-3/0346-17-3-0/0347-17-3-0 и ПАО "Возрождение" №001-002-139/154-К2017-И-2
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации объектов оценки	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации объектов оценки, отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Для целей последующей реализации в рамках конкурсного производства. Объекты оценки будут реализованы в рамках конкурсного производства посредством продаже единым лотом.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	04 октября 2019 года
Дата проведения осмотра	04 октября 2019 года
Степень детализации работ по осмотру	Полный осмотр
Срок проведения оценки	45 рабочих дней
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • оценка производится с допущением о том, что совокупность объектов оценки продолжит свое использование в составе производственного комплекса предприятия. • Оцениваемое имущество является предметом залога ПАО «Промсвязьбанк» по договору оценка производится с допущением о том, что совокупность объектов оценки продолжит свое использование в составе производственного комплекса предприятия. • Оцениваемое имущество является предметом залога ПАО «Промсвязьбанк» по договору ипотеки нежилых зданий и земельных участков № Н-3/0346-17-3-0/0347-17-3-0 и ПАО "Возрождение" №001-002-139/154-К2017-И-2. Данное ограничение (обременение) не учитывается при оценке. • Вид оцениваемых прав – собственность. • Оценщик должен рассчитать единственное значение итоговой рыночной стоимости объектов оценки. • При наличии иных допущений, последние указаны в отчете по мере изложения.

	<ul style="list-style-type: none"> • При оценке оценщик исходит из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Данное ограничение (обременение) не учитывается при оценке. • Вид оцениваемых прав – собственность. • Оценщик должен рассчитать единственное значение итоговой рыночной стоимости объектов оценки. <ul style="list-style-type: none"> • При наличии иных допущений, последние указаны в отчете по мере изложения. • При оценке оценщик исходит из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами.
<p>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговый результат оценки стоимости объектов оценки</p>	<p>От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объектов оценки</p>

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с:

-Федеральным Законом РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

-Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;

-Федеральным стандартом оценки «Цель и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;

-Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Оценщик, выполнявший работу, подтверждает на основании своих профессиональных знаний, что:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

– В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов и сведений, представленных в разделе «задание на оценку», устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объектов.

– Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.

– Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.

– Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

– Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку;

– Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

– При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

– Мнение оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов;

– Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА (ст. 16 ФЗ-135)

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- все факты, изложенные в настоящем отчёте, мной проверены;
- приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объектов оценки, являющейся предметом настоящего отчёта, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчёта владельцами оцененных оценщиком объектов оценки или намеревающихся совершить с ними сделку;
- требования ст. 16 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ выполнены в полном объеме;
- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объектов оценки или с деятельностью по оценке объектов оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектами оценки;
- аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах:
 - Федеральным Законом РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
 - При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет:
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
 - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4.1. – Сведения о Заказчике оценки

Наименование полное	Общество с Ограниченной Ответственностью «РГМК-Центральный регион»
Наименование сокращенное	ООО «РГМК-Центральный регион»
Реквизиты заказчика	Юридический адрес: 144000, Московская обл, город Электросталь, улица Красная, 13 ОГРН 1067746753172 от 29 июня 2006 г. ИНН 7705739097 КПП 505301001 ОКПО 96047957 ОКВЭД 46.72

Таблица 4.2. – Сведения об Оценщике

Параметр	Характеристика
Исполнитель	ООО «Эксперт» действительный член НП «НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ», зарегистрировано Министерством юстиции РФ, Рег. № 7714033227 от 13.05.2010 г., СВИДЕТЕЛЬСТВО № 424 от 04.04.2012 г. ИНН 4632130749 КПП 463201001 ОГРН 1114632002627 Юридический адрес: 305000, г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310 Почтовый адрес: 305000, г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310 тел. 8-915-510-50-50; 8 (4712) 54-55-99 http://www.expert-kursk.ru
Оценщик	Быкова Юлия Александровна, паспорт РФ 46 08 562699, выдан отделением УФМС России по Московской области в Можайском районе, дата выдачи 14.04.2009 г., адрес регистрации 305025, г. Курск, ул. Голубая, д.21
Почтовый адрес	г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310
Адрес местонахождения	г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310
Номер контактного телефона	+7 (4712) 735-717; +7-910-312-18-47
Адрес электронной почты	prof-ocenka@bk.ru
Членство в саморегулируемой организации, данные о квалификации	Свидетельство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» № 75 от 03.10.2006 Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Серия ПП № 433859 от 09 февраля 2005 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №002918-2, дата выдачи 02.02.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от «12» апреля 2018г. № 009424-1, срок действия квалификационного аттестата до 12 апреля 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 09.02.2005 года
Данные о страховании ответственности	Полис обязательного страхования ответственности Оценщика №190000-035-000069 выдан ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 22.04.2019г. по 21.04.2020г., страховая сумма 1 000 000 рублей

<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:</p>	<p>Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению услуг по данному Отчету не привлекались.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.</p> <p>Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. № 708.</p> <p>В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.</p> <p>Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.</p> <p>Настоящим оценщик – Быкова Ю. А., подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик – Быкова Ю. А., не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик – Быкова Ю. А., подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Оценщик Быкова Ю. А., не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки: Недвижимое имущество: здания, сооружения, земельные участки, принадлежащие на праве собственности ООО «РГМК-Центральный регион», (имущество согласно инвентаризационным описям основных средств №009 от 30.09.2019 г., №010 от 30.09.2019 г., позиции 5, 16- 21, 23):

Таблица 5.1.

№п/п	Номер по порядку согласно инв. описи	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер
Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.;			
1	1	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:86, общая площадь. 23045 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000134
2	2	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:85, общая площадь. 110 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000165
3	3	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:84, общая площадь. 319 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000164
4	4	Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 1297,8 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А1, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:005, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000006
5	5	Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 3931,3 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А2, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:006, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000007

6	6	Здание "Проходная" , назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 14,6 кв.м., инв. №341:100-2228, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000004
7	7	Здание "административно-бытовой корпус" , назначение: нежилое, этажность: 3, общая площадь 2674,2 кв.м., ИНВ. №341:100-2228, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 50:46:01:00081:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000001
8	8	ЖД путь П.О. "ЭТМ" №85, назначение: железнодорожный путь, протяженность,85,5 п/м, рельсы стальные Р-65, Р-50, Ж/д путь от т.2 (от ворот на территорию ООО «ИнвестПроект») до т.3. (ввод в цех) и от т. 4 (выход из цеха) до т. 5. (до тупикового упора)	00000130
Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.;			
9	5	Галерея общей площадью 811 кв.м. инв.№00000189, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000189
10	23	Мастерские общей площадью 240,2 кв.м. инв.№ 00000190, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000190
11	16	Водопровод	00000040
12	17	Дорожное асфальтобетонное покрытие	00000010
13	18	Канализация ливневая	00000039
14	19	Канализация хозфекальная (общая площадь м2:285)	00000038
15	20	Ограждение территории завода (общая площадь м2:583,6)	00000020
16	21	Подкрановые пути	00000174

Итоговая величина рыночной стоимости: 89 649 071 руб..

Основания для проведения оценки: договор 921/19-1 от 04.10.2019 года на оказание оценочных услуг.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество: здания, сооружения, земельные участки, расположенное по адресу: 144000, Московская обл, город Электросталь, улица Красная, 13, принадлежащее на праве собственности ООО «РГМК-Центральный регион», (имущество согласно инвентаризационным описям основных средств №009 от 30.09.2019 г., №010 от 30.09.2019 г., позиции 5, с 16 по 21, 23).

Таблица 5.1.– Характеристика Объектов оценки

Осмотр объектов оценки в месте их нахождения проводился 04 октября 2019 г.

5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости Объектов оценки

Таблица 5.2.– Рыночная стоимость Объектов оценки

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость в рамках подхода			Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
	Сравнительный подход, руб. (с НДС)	Затратный подход, руб. (с НДС)	Доходный подход, руб. (с НДС)	
Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:86, общая площадь. 23045 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	21 244 406	обоснованный отказ	обоснованный отказ	21 244 406
Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:85, общая площадь. 110 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	67 910	обоснованный отказ	обоснованный отказ	67 910
Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:84, общая площадь. 319 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес	196940	обоснованный отказ	обоснованный отказ	196940

объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13				
Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 1297,8 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А1, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:005, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	7 231 342	обоснованный отказ	обоснованный отказ	7 231 342
Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 3931,3 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А2, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:006, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	21 905 204	обоснованный отказ	обоснованный отказ	21 905 204
Здание "Проходная", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 14,6 кв.м., инв. №341:100-2228, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	81 351	обоснованный отказ	обоснованный отказ	81 351
Здание "административно-бытовой корпус", назначение: нежилое, этажность: 3, общая площадь 2674,2 кв.м., ИНВ. №341:100-2228, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 50:46:01:00081:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	14 900 642	обоснованный отказ	обоснованный отказ	14 900 642
ЖД путь П.О. "ЭТМ" №85, назначение: железнодорожный путь, протяженность, 85,5 п/м, рельсы стальные Р-65, Р-50, Ж/д путь от т.2 (от ворот на территорию ООО «ИнвестПроект») до т.3. (ввод в цех) и от т. 4 (выход из цеха) до т. 5. (до тупикового упора)	обоснованный отказ	664 122	обоснованный отказ	664 122

Галерея общей площадью 811 кв.м. инв.№00000189, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	4 518 892	обоснованный отказ	обоснованный отказ	4 518 892
Мастерские общей площадью 240,2 кв.м. инв.№ 00000190, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	1 338 394	обоснованный отказ	обоснованный отказ	1 338 394
Водопровод	обоснованный отказ	59 499	обоснованный отказ	59 499
Дорожное асфальтобетонное покрытие	обоснованный отказ	866 123	обоснованный отказ	866 123
Канализация ливневая	обоснованный отказ	7 427 910	обоснованный отказ	7 427 910
Канализация хозфекальная (общая площадь м2:285)	обоснованный отказ	746 322	обоснованный отказ	746 322
Ограждение территории завода (общая площадь м2:583,6)	обоснованный отказ	5 382 498	обоснованный отказ	5 382 498
Подкрановые пути	обоснованный отказ	3 017 516	обоснованный отказ	3 017 516

5.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

3. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Исходя из предоставленных Заказчиком документов:

- Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.;
- Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.;
- Ведомость ОС;
- Технические паспорта на здания;
- Кадастровые паспорта на здания и сооружения;
- Свидетельства о праве собственности;
- Выписка из ЕГРН отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) в него объекты недвижимости. (см. в Приложении копии документов Заказчика), можно сделать вывод, что объекты на праве собственности принадлежат Заказчику.

Полученная и представленная в приложениях информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (ФСО-3, п. 12 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии»)

6.1. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Сведения о количественных и качественных характеристиках объектов оценки представлены в таблице ниже.

Недвижимое имущество: здания, сооружения, земельные участки, принадлежащие на праве собственности ООО «РГМК-Центральный регион», (имущество согласно инвентаризационным описям основных средств №009 от 30.09.2019 г., №010 от 30.09.2019 г., позиции 5, с 16 по 21, 23):

Таблица 6.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объектов оценки

№п/п	Номер по порядку согласно инв. описи	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Состояние
Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.;				
1	1	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:86, общая площадь. 23045 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000134	Удовлетворительное
2	2	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:85, общая площадь. 110 кв.м., категория земель:	00000165	Удовлетворительное

		земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13		
3	3	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:84, общая площадь. 319 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000164	Удовлетворительное
4	4	Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 1297,8 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А1, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:005, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000006	Удовлетворительное
5	5	Здание "Цех" , назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 3931,3 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А2, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:006, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000007	Удовлетворительное
6	6	Здание "Проходная" , назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 14,6 кв.м., инв. №341:100-2228, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000004	Удовлетворительное
7	7	Здание "административно-бытовой корпус" , назначение: нежилое, этажность: 3, общая площадь 2674,2 кв.м., ИНВ. №341:100-2228, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 50:46:01:00081:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000001	Удовлетворительное
8	8	ЖД путь П.О. "ЭТМ" №85, назначение: железнодорожный путь, протяженность,85,5 п/м, рельсы стальные Р-65, Р-50, Ж/д путь от т.2 (от ворот на территорию ООО «ИнвестПроект») до т.3. (ввод в цех) и от т. 4 (выход из цеха) до т. 5. (до тупикового упора)	00000130	Удовлетворительное
Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.;				

9	5	Галерея общей площадью 811 кв.м. инв.№00000189, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000189	Удовлетворительное
10	23	Мастерские общей площадью 240,2 кв.м. инв.№ 00000190, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000190	Удовлетворительное
11	16	Водопровод	00000040	Удовлетворительное
12	17	Дорожное асфальтобетонное покрытие	00000010	Удовлетворительное
13	18	Канализация ливневая	00000039	Удовлетворительное
14	19	Канализация хозяйственная (общая площадь м2:285)	00000038	Удовлетворительное
15	20	Ограждение территории завода (общая площадь м2:583,6)	00000020	Удовлетворительное
16	21	Подкрановые пути	00000174	Удовлетворительное

6.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик осмотрел Объекты оценки 04.10. 2019 г.

Оценщику заказчиком были представлены Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Объекты оценки. Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объектов оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе общения с представителями Заказчика во время осмотра.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

6.3. Описание объектов оценки

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки

Объекты оценки принадлежат на праве собственности юридическому лицу, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты оценки.

Таблица 6.2
Сведения о собственнике объектов оценки

Наименование полное	Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно - металлургическая компания – Центральный регион "
Наименование сокращенное	ООО «РГМК-Центральный регион»
Реквизиты заказчика	Юридический адрес: 144000, Московская обл, город Электросталь, улица Красная, 13 ОГРН 1067746753172 ИНН 7705739097 КПП 505301001 ОКПО 96047957 ОКВЭД 46.72

Обременение:

Залог ПАО "Промсвязьбанк", договор ипотеки нежилых зданий и земельных участков № Н-3/0346-17-3-0/0347-17-3-0 и ПАО "Возрождение" №001-002-139/154-К2017-И-2

6.4. Информация о текущем использовании Объектов оценки на дату оценки

Объекты оценки, на момент проведения осмотра используются по назначению.

6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Прочих факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на Объекты оценки и осмотра объектов оценки не обнаружено.

6.6. Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: 144000, Московская обл, город Электросталь, улица Красная, 13.

С точки зрения местоположения, оцениваемые объекты имеет удовлетворительные качественные характеристики. Окружение – преимущественно производственная и жилая застройка, имеется общественная застройка. Средняя интенсивность людского трафика.

Схема 1. Местоположение всех объектов оценки (источник: yandex.ru/maps)

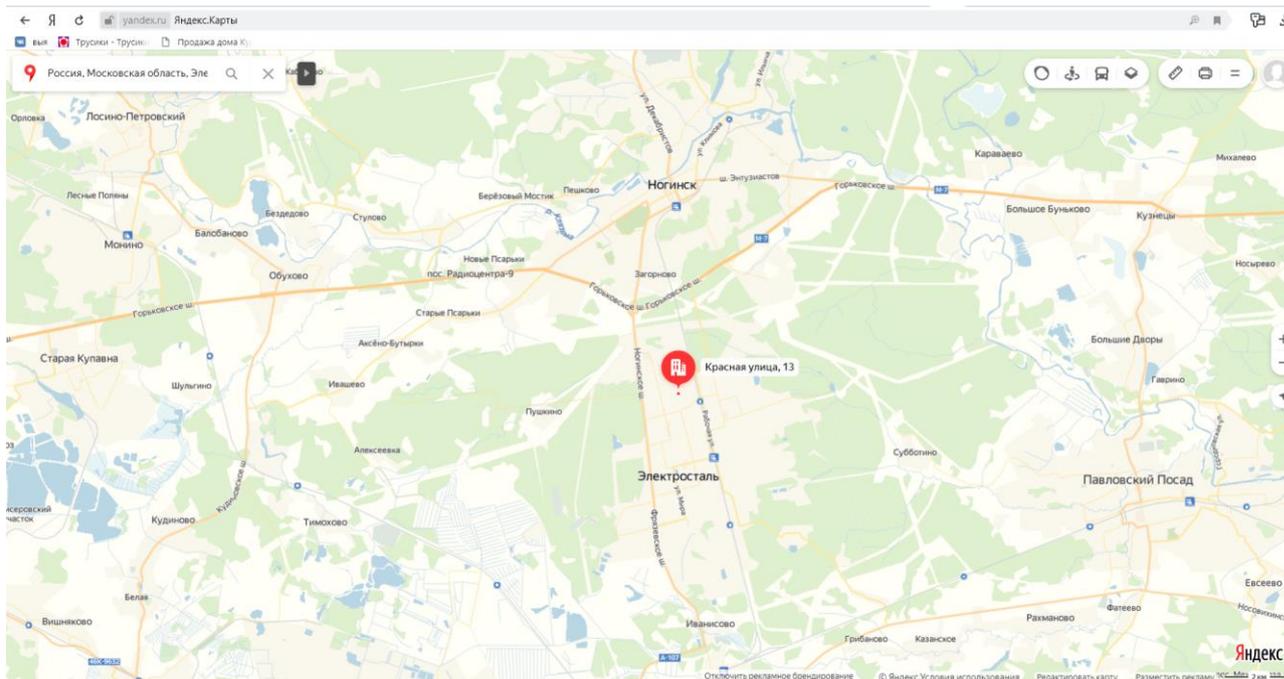
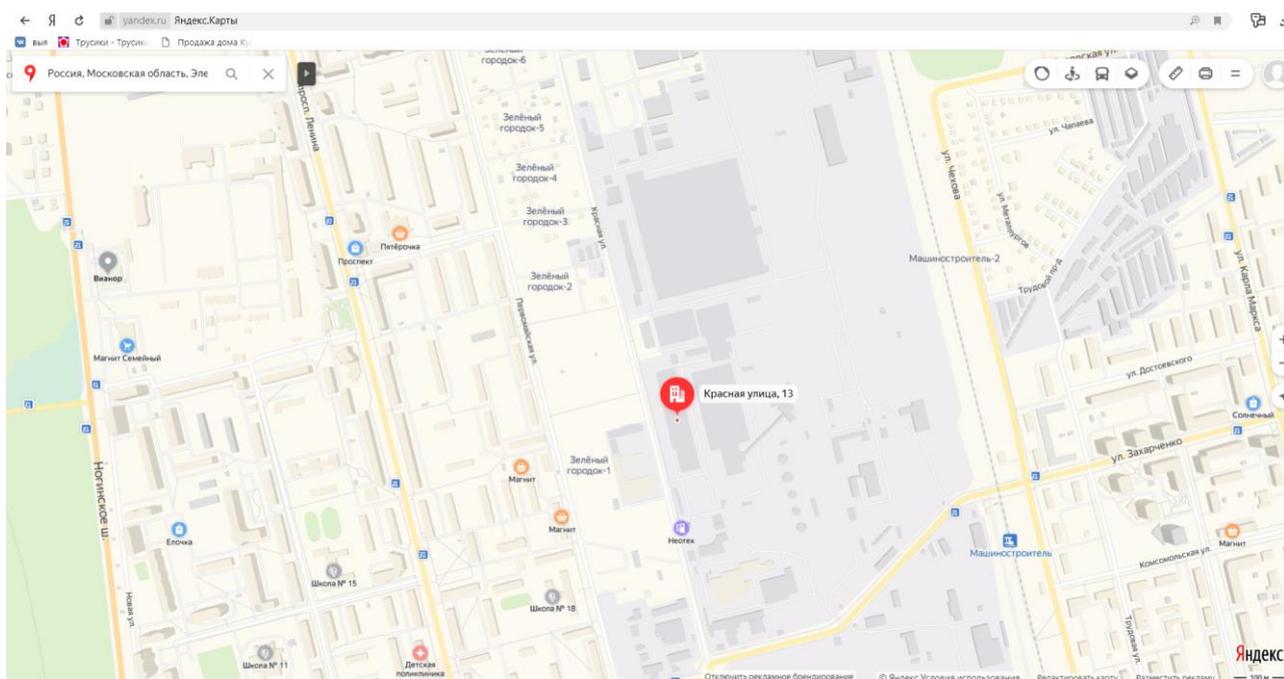


Схема 2. Местоположение всех объектов оценки (укрупненно) (источник: yandex.ru/maps)



В процессе осмотра объектов оценки производилась фотосъемка, результаты которой представлены в приложении к настоящему отчету.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Факторы, их динамика оказывают весьма существенное влияние на спрос и как следствие стоимость товаров и услуг. К числу этих факторов, характерных для России и заслуживающих внимания маркетологов, можно отнести:

- Политические;
- Экономические;
- Социальные;
- Экологические.

Безусловно, можно назвать и другие социальные факторы, имеющие частный характер и проявляющиеся только на территории отдельных регионов. Если говорить о влиянии на стоимость движимого имущества, то можно говорить о потребительских предпочтениях населения и структурных изменениях в обществе (стремление развивать собственный бизнес).

Важнейшими факторами, влияющими на рыночную стоимость объектов оценки, являются экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в котором они расположены. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона (города) и доходами от использования имущества. Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономических условий региона (города) оказывают существенное влияние на величину рыночной стоимости имущества в настоящем.

ОБЩАЯ ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г (в ноябре – 1,8 % г/г). Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков (см. «Картина экономики. Ноябрь 2018 года»).

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение

темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п. п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали, добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклоне-

ние годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии Министерство экономического развития Российской Федерации 25 января 2019 г. Страница 3 показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе – июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 7.1. Основные показатели социально-экономического развития в 2018 году

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ							
	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
			декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрь 2017г. в % к декабрю 2016г.	ноябрь 2017г.	
Валовой внутренний продукт млрд.рублей	03626,6 ¹⁾	102,3 ¹⁾						
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9		101,9	110,0	102,4	100,1	109,9
Индекс промышленного производства ²⁾		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Продукция сельского хозяйства млрд.рублей	119,8	99,4	197,4	99,9	46,8	103,1	104,1	44,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	710,3	100,8	148,2	102,8	101,3	97,4	95,2	99,5
Оборот розничной торговли млрд.рублей	1548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению млрд.рублей	411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот млрд.долларов США	29,2 ³⁾	118,7 ⁴⁾	61,9 ³⁾	111,9 ⁵⁾	98,4 ⁶⁾	125,5 ⁴⁾	125,4 ⁵⁾	104,2 ⁶⁾
в том числе:								
экспорт товаров	02,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	26,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал млрд.рублей	0222,6 ⁷⁾	104,1 ⁸⁾				103,0 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные денежные доходы ⁹⁾ располагаемые		100,3 ¹⁰⁾		100,1	150,3	98,4 ¹⁰⁾	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ :								
номинальная, рублей	3400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн.человек	7,7 ¹¹⁾	92,2	3,7	95,4	101,2	93,5 ¹²⁾	94,5 ¹²⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	7,7 ¹¹⁾	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Первая оценка.
2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г.	декабрь 2017г. в % к	
						в % к 2016г.	декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.
3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.								
4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.								
5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.								
6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.								
7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.								
8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.								
9) Данные за периоды 2018г. - оценка.								
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.								
11) В среднем за месяц.								
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.								

Вывод: Экономические итоги 2018 года можно назвать противоречивыми. С одной стороны, на фоне благоприятных обстоятельств улучшилась ситуация в секторе государственных финансов; кроме того, власти в течение года поставили перед собой важные социальные задачи. Предприятиям промышленной сферы не стало заметно легче: восстановление доходов закончилось вместе с президентскими выборами, при этом 2019 год, по итогам 2 полугодия, можно признать более сложным, для российских производителей.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

Численность рабочей силы в сентябре-ноябре 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7277,7 тыс. человек, в их числе 7187,3 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 90,4 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение ноября 2018 года признано безработными 5,9 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,2 тыс., или на 4%). Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2018 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,4 тыс. и составила 2,4 тыс. человек.

К концу ноября 2018 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 35,1 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 25,7 тыс. человек имели статус безработного.

На конец ноября 2018 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в ноябре 2018 года составил 114,8% к ноябрю 2017 года.

Индекс потребительских цен в ноябре 2018 года составил – 100,5%. На продукты питания индекс составил – 101,0%, на непродовольственные товары - 100,5%, на услуги – 100,1%. Индекс потребительских цен: ноябрь 2018 г. к декабрю 2017 г.– 103,5% (Справочно: ноябрь 2017г. к декабрю 2016 г. – 103,4%).

В октябре 2018 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 425 руб. 40 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал

2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 19 сентября 2018 г. № 1114-ПП, составила – 16 463 рубля, для трудоспособного населения – 18 781 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2018 г. – 18 781 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за сентябрь 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 77286 рублей и увеличилась по сравнению с сентябрем 2017 года на 8,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2018 года составила 104,7% к уровню сентября 2017 года.

За январь-сентябрь 2018 года количество убыточных организаций составило 1 538 или 27,4% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 561710,2 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 октября 2018 года составила 17910,9 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1536,1 млрд. рублей или 8,6% (на 1 октября 2017 года – 6,9%, на 1 сентября 2018 года – 7,9%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец сентября 2018 года составила 23930,8 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 36,8 млрд. рублей или 0,2% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 октября 2017 года – 0,1%, на 1 сентября 2018 года – 0,2%).

Дебиторская задолженность на 1 октября 2018 года составила 17024,1 млрд. рублей, из неё просроченная – 874 млрд. рублей или 5,1 от общего объема дебиторской задолженности (на 1 октября 2017 года – 5,2%, на 1 сентября 2018 года – 5,4%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2018 года, суммарная задолженность составила 267,9 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 декабря 2017 года в 2,8 раза, по сравнению с 1 ноября 2018 года задолженность увеличилась на 9 %.

Индекс промышленного производства во II полугодии 2019 года составил 99,8% к I полугодию 2018 года, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 115,1%;
- обрабатывающие производства – 99,8%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 96,0%;
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 123,4%.

В общем объеме отгруженной продукции доля «обрабатывающих производств» составила 85,1%, «обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 12,7%, «водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 1,7%, «добычи полезных ископаемых» – 0,5%.

Добыча полезных ископаемых

К основным видам полезных ископаемых, добываемых на территории Рязанской области, относятся известняки, огнеупорные глины, стекольные и строительные пески, торф, бурый уголь.

Предприятиями по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 728,2 млн. руб. или 91,2% к январю-июню 2018 года.

Обрабатывающие производства

За II полугодие 2018 года предприятиями обрабатывающих производств отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 134,6 млрд. руб., что на 6,1% больше, чем за I полугодие 2018 года.

Во II полугодии 2018 года положительная динамика индекса промышленного производства отмечена в производстве прочих транспортных средств и оборудования (рост в 2,0 раза), производстве одежды (рост в 1,4 раза), производстве прочих готовых изделий (146,5%), производстве лекарственных средств (145,2%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели (137,8%), производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (125,5%), производстве химических веществ и химических продуктов (116,8%),

производстве электрического оборудования (118,7%), производстве прочей неметаллической минеральной продукции (105,3%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (103,8%), производстве бумаги и бумажных изделий (102,8%), производстве нефтепродуктов (102,3%), производстве мебели (102,2%), производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (100,3%).

Снижение индекса промышленного производства по сравнению с I полугодием 2018 года произошло в предоставлении услуг по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 46,5%), производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 35,0%), производстве текстильных изделий (на 34,1%), производстве изделий из кожи (на 22,8%), деятельности полиграфической (на 15,5%), производстве напитков (на 12,1%), производстве электронных и оптических изделий (на 9,4%), производстве пищевых продуктов (на 3,3%), металлургическом производстве (на 1,6%).

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Предприятиями по виду деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за I полугодие 2019 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 20,1 млрд. руб. или 101,8% относительно I полугодия 2018 года.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

В I полугодии 2019 года предприятиями по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 2,8 млрд. руб., что в 1,7 раз больше, чем в аналогичном периоде 2018 года.

Индекс производства продукции сельского хозяйства за II полугодие 2018 года в сопоставимой оценке составил 104,1% относительно I полугодия 2018 года.

В хозяйствах всех категорий произведено мяса скота и птицы на убой (в живом весе) 44,0 тыс. тонн (110,8% к I полугодю 2018 года), молока – 226,4 тыс. тонн (104,0%), яиц – 467,8 млн. штук (109,9%).

По сравнению со I полугодием 2018 года реализовано больше мяса скота и птицы – на 9,3%, молока и молочных продуктов на 4,9%, яиц – на 11,2%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», сложился в сумме 18,6 млрд. руб. (89,4%).

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-июне 2018 года построено 5749 новых благоустроенных квартир общей площадью 375,5 тыс. кв. м, что составило 102,2% к I полугодю 2018 года.

Из общего объема жилых домов, построенных в области, 32,5% введены в сельской местности.

В отчетном периоде введены в эксплуатацию газовые сети – 31,1 км, линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ – 6,3 км, водопроводные сети – 0,9 км, нефтеемкости – 30,1 тыс. куб. м.

Грузооборот автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства) за II полугодие 2018 года составил 220,9 млн. т-км или 144,7% к I полугодю 2018 года.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2019 года увеличился на 3,1% по сравнению с январем-июнем 2018 года и составил 97,1 млрд. руб.

В расчете на одного жителя области оборот розничной торговли достиг 87 147,6 рубля.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров составил 48,9%, непродовольственных – 51,1%.

Объем платных услуг, оказанных населению, сложился в сумме 25,6 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 1,2% меньше, чем в I полугодии 2018 года.

В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимают коммунальные услуги – 37,4%, телекоммуникационные услуги – 18,8%, жилищные услуги – 9,4%, бытовые услуги –

7,5%, услуги системы образования – 6,5%, медицинские услуги – 6,5%, транспортные услуги – 5,1%.

В июне 2018 года индекс потребительских цен к январю 2018 года находился на уровне 101,7%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 101,9%, услуги – 103,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, в июне 2019 года составила 3937,917 руб. в расчете на одного человека и за месяц снизилась менее чем на 0,1%.

За январь-май 2019 года сальдированный финансовый результат организаций области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) составил 11,1 млрд. руб. Доля прибыльных предприятий составила 71,1%, убыточных – 28,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника в январе-мае 2019 года составила 32 509,8 руб., что на 5,3% выше, чем в аналогичном периоде 2018 года.

К концу июня 2019 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 4,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 4,1 тыс. человек имели статус безработного. По сравнению с I полугодием 2018 года количество граждан, имеющих статус безработного, увеличилось на 6,1% или на 238 человек.

Уровень регистрируемой безработицы на конец июня 2018 года составил 0,8%, (на конец июня 2018 г. – 0,9%).

Численность постоянного населения области по состоянию на 1 июня 2019 года, по предварительной оценке Рязаньстата, составила 1 112,1 тыс. человек (99,7% к соответствующей дате 2018 года).

Вывод: в целом, характеристика развития Московской области позволяет сделать вывод о возможности региона стать одним из лидеров по развитию не сырьевых отраслей, к которым относятся: строительство, автомобилестроение, железнодорожное машиностроение, легкая промышленность. Все эти отрасли широко представлены на территории Московской области и могут получить дополнительный импульс за счет средств инвесторов. Анализ экономических показателей позволил сделать вывод о значительной дифференциации муниципальных образований, среди которых выделяются высокоразвитые, средне-развитые и депрессионные муниципальные образования.

Краткие сведения и социально-экономическое положение г. Электросталь

Электросталь (до 1928 года — Затышье) — город (с 26 декабря 1938 года) областного подчинения в Московской области России. Входит в городской округ Электросталь. Население — 157 371 чел. (2019).

Электросталь — современный промышленный город, расположенный в 42 км к востоку от Москвы. Он граничит с землями Павлово-Посадского района с юга и Ногинским мехлесхозом с севера. Западную и восточную окрестности окружают лесные массивы. Здесь же берет начало р. Вохна.

Электросталь начал свое существование со строительства на его территории первых заводов — электрометаллургического и снаряжательного в 1916 году.

В плане районирования, Электросталь – очень простой город, который поделен на 5 секторов: Восточный, Западный, Южный, Северный и Центр. Каждому району соответствует улица с одноименным названием, поэтому, открыв карту города, без труда можно сориентироваться, где какой район. В плане инфраструктуры нельзя выделить какой-то из районов, так как все они достаточно хорошо развиты и имеют свои плюсы и минусы.

Для города характерно четкое функциональное зонирование территории – жилые районы (западный и восточный район) и производственный район (занимающий центральную часть города вдоль железнодорожной ветки «Фрязево-Ногинск»).

Сложившаяся архитектурно-планировочная структура города (заложенная проектировщиками «Мособлпроект», главным архитектором города П.И.Лопушанским в 60-ых годах) с геометрической сеткой улиц и жестким регулярным композиционным построением, определяет однозначность методов дальнейшего развития города, подчиненного линейной структуре промышленного узла и железнодорожной ветки «Фрязево-Ногинск» Горьковского направления МЖД.

В г. Электросталь регулярная планировка, последовательно проводимая в генеральных планах разных лет, во многом согласуется со свойствами территории города. Равнинный характер местности, с небольшим уклоном в южном направлении, ее вытянутая в меридиональном направлении форма и уже определившееся размещение промышленной зоны, разделяющей территорию на две части (западный и восточный район) – все это подсказывало прямоугольное построение и компактность плана города, последовательно проводимое в ранее выполненных градостроительных документах.

Учитывая сложившуюся архитектурно-планировочную структуру города с расположением промышленной зоны в центральной части города и примыкающей жилой застройкой, важным мероприятием является проведение природоохранных мероприятий на вредных производствах, сохранение и дальнейшее развитие всех существующих предприятий. Эта задача первостепенной важности для такого города как Электросталь, имеющей на своей территории особо вредные производства.

Электросталь является центром металлургии и тяжёлого машиностроения — город обладает крупнейшим в стране производством ядерного топлива, высококачественной стали, тяжёлого машиностроения и химической продукции. Кроме этого, в городе работают более сотни средних и малых предприятий, которые производят строительные материалы, одежду, книги и журналы, школьную и офисную мебель, продукты питания и многое другое.

По инициативе Главы городского округа и руководства ведущих организаций и предприятий научно-промышленного комплекса города был образован Научно-промышленный совет городского округа Электросталь Московской области. Совет создан с целью оказания поддержки органам местного самоуправления в решении задач устойчивого социально-экономического развития города, выработке рекомендаций по эффективному использованию научно-технического потенциала города.

Экономику города формируют основные предприятия города:

ПАО «Машиностроительный завод» (ПАО «МСЗ», «Элемаш») — крупнейшее предприятие атомного машиностроения, в составе корпорации ТВЭЛ. Завод производит ядерное топливо для АЭС России, стран СНГ и дальнего зарубежья. Предприятие также производит прецизионные нержавеющие трубы (ООО «ЭЛЕМАШ-СПЕЦТРУБПРОКАТ»), постоянные магниты, ферриты и металлический кальций. Сегодня ПАО «Машиностроительный завод» — один из мировых лидеров в сфере производства ядерного топлива для коммерческих реакторов. Его продукция поставляется не только на АЭС России, но и на АЭС 12 зарубежных стран, эксплуатируется в каждом 8-м коммерческом реакторе мира;

АО "Металлургический завод «Электросталь» — одно из ведущих предприятий РФ в производстве сталей и сплавов специального назначения;

ОАО «Электростальский завод тяжёлого машиностроения» (ОАО «ЭЗТМ») — производитель технологического оборудования для металлургии и горно-обогатительной промышленности. Репутация продукции предприятия безупречна. Созданные на заводе объекты были отмечены: Ленинской премией, Государственными премиями и премиями Совета Министров. Агрегаты, станы и машины, разработанные на ОАО «ЭЗТМ», защищены 2314 авторскими свидетельствами и патентами на изобретения в России и за рубежом;

ОАО «Электростальский химико-механический завод им. Н. Д. Зелинского» — одно из ведущих предприятий в России по разработке и серийному выпуску фильтрующих средств индивидуальной и коллективной защиты от оружия массового поражения и химически опасных ве-

ществ, фильтрующих тканей, катализаторов, химических поглотителей, осушителей и активных углей;

Котельно-строительная компания — проектирование и строительство котельных, тепловых пунктов и мини-ТЭЦ;

Завод теплообменного оборудования «Бойлер» — производство теплообменников, оборудования для водоподготовки;

Завод «ОСТ-Тара» группы «ОСТ» — производство стеклотары;

ОАО ЭНПО «НЕОРГАНИКА» — производство водоочистителей: ткани и нетканые материалы, активные угли и катализаторы, фильтрующие материалы, фильтры различных марок;

ЗАО «Электростальский домостроительный комбинат» (ЗАО «ЭДСК») — производство товарного бетона и строительного раствора; производство стеновых блоков; промышленность сборных железобетонных и бетонных (за исключением стеновых материалов) конструкций и изделий. 3 августа 2011 года на базе комбината был образован индустриальный парк «Электростальский». Основным резидентом индустриального парка стала корейская компания «LG-Hausys»;

Производственный комплекс «ЭЛДОМ» — изготовление высокоточного металлорежущего инструмента, в том числе с наноструктурированным покрытием;

ЗАО НИКБООР — производство продукции для оснащения атомных электростанций.

На западе, вблизи от города, проходит кольцевой газопровод Московской области (КГМО), на северо-востоке от города размещена Ногинская подстанция (район пос. Красный Электрик), подающая в город электроэнергию от ЕЭС.

В 1999 г. в южной части города пущена мини-ТЭЦ на базе газотурбинной установки и котлов производства концерна АВВ мощностями 16,8 МВт электрической и 37 МВт — тепловой.

Вывод: учитывая наличие производственных мощностей в городе, развивающуюся застройку, а так же близость к самому крупному мегаполису – г. Москва, можно сделать вывод о перспективном, относительно многих городских образований города, положении и больших возможностях для развития экономического благосостояния города.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ²

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

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

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

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

² <https://infopedia.su/3x257c.html>

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. Земельные участки

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

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

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

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

2. Жильё (жилые здания и помещения):

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

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Вывод: учитывая сведения полученные от заказчика оценки, результат проведённого Оценщиком анализа и исходя из информации в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемых объектов, оцениваемые объекты недвижимого имущества относятся к рынку не-

движимости к сегменту «промышленно-складская недвижимость» и «производственные земельные участки».

Несмотря на то, что на рынок недвижимости влияют макроэкономическая, социальная и политическая ситуация, он является, прежде всего, локальным рынком. Это означает, что рынок недвижимости, его состояние и динамика развития существенно отличается в рамках единой социальной экономики, а макроэкономические факторы конкретизируются на региональном уровне в зависимости от геополитического положения региона, особенностей отраслевой структуры экономики в регионе, демографических факторов и т.д.

В результате такой трансформации формируется целая система факторов регионального уровня, которые влияют на состояние и развитие местного рынка недвижимости. К ним относят экономические, социальные, административные и ряд других факторов.

Как и любой другой рынок, рынок недвижимости имеет довольно сложную структуру и включает в себя различные сегменты. Сегментация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости, от которой изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. В соответствии с целью анализа, проводимого в настоящем отчете - обзор ситуации, сложившейся в настоящее время в секторе рынка коммерческой недвижимости Тульской области, к которому относится оцениваемый объект, сегментацию недвижимости необходимо произвести по ее типу (жилая, офисная, складская, многофункциональная и т.д.).

7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Анализ фактических данных о ценах сделок в рамках настоящего отчета привести не представляется возможным, ввиду того, что данные о сделках с объектами недвижимости отсутствуют в свободном доступе.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, на дату определения рыночной стоимости, приведен далее в таблице.

Таблица 7.2. Результаты мониторинга рынка цен на здания (комплекс зданий) производственного назначения по состоянию на дату оценки

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение					
Город	Электросталь	Электросталь	Электросталь	Электросталь	Электросталь
Адрес	Московская область, Электросталь, ул. Горького, 38	Московская область, Электросталь, Красная ул., 03А	Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км от МКАД.	Московская область, Электросталь, ул. Рабочая	Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 40 км от МКАД.
Технические характеристики					
Общая площадь, кв.м.	2283	1000	3460	4110	2300
Наличие земельного участка, кв.м.	6500	21000	8200	5000	8000
Тип объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Источник информации	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_zdanie_2_283_m_s_zemley_065_ga_1179138700	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_s_rasshireniem_21ga_s_zh.d.putyami_1786_458958	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_3_460_m2_na_0.82_ga_v_g._elektrostal_539_817895	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_korpus_4100_kv.m_1821_306595	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2300_m_elektrostal_1152_485976

	<p>Производственно-складское здание общ. пл. 2120м2. (Территория завода Территория ЭКСК).</p> <p>I. 1-й этаж: -цех 1620м2(длина 90 м.ширина 18м.) -цех 160м2(9x18м) - вспомогательные помещения: 124 м2 Всего по 1-му этажу: 1864 м2.</p> <p>II. 2-й этаж(антресоля, 2-х уровневая) 256 м2. - 1й уровень офисы 211м2 - 2й уровень разделки 45м2</p> <p>Объект имеет следующие преимущества: -прилегающий земельный участок 0,44 Га -своя подъездная дорога 800м шириной 6м. - нагрузка на пол 3т. -отдельный въезд -своя закрытая территория -выделенная электрическая мощность 300 кВт -кран- балка на 5т. -двое въездных ворот -рабочая высота помещения 8м. до ферм 11 м -прямая продажа от собственника</p>	<p>Предлагаем на продаж производственно-складской комплекс площадью 1000кв.м. на земельном участке площадью 2,1 га со строениями, расположенном в Московской области Ногинском районе, г. Электросталь, ул.Красная д.03, в 0,8 км от трассы А-107 (ЦКАД) и 2,2 км от трассы М-7 Участок кадастровый номер 50:46:0010201:39 находится в аренде до 2049г. Земли населённых пунктов. Разрешённое использование: размещение промышленных предприятий. Оформляется в собственность</p> <p>На участке расположены: Ангар металлический с ж.д. дебаркадером площадью 954 кв.м.(собственность) Капитальное здание КПП – 21 кв.м. (собственность). КТПН 250 с разрешённой мощностью 170 кВт. Две ветки железнодорожных путей 55м и 175м, входящие в отдельную ветку 680м (в собственности). Подача вагонов осуществляется АО «Электростальская ППЖТ». Козловой кран г/п 50тн. и 10тн. Железобетонный забор по периметру (Собственность). Контейнерные площадки площадью 1000 кв.м. и 800 кв.м. Недостроенное здание (ГПЗУ получен в 2014г.) 2000 кв.м. (24x80м) с объёмом капвложений 50%. К настоящему</p>	<p>С удовольствием предлагаю Вашему вниманию Производственно-складской комплекс 3.460 м2, расположенный в г.Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км от МКАД.</p> <p>Тёплый, Н = 6 - 7 м. Электричество 300 кВт, своя ТП.</p> <p>Отопление – своя котельная, водопровод, канализация – центральные. Полы – бетон. Пандус. Газ на территории. Кран-балка. В наличии холодильные камеры – 300 м2. Встроенный офис 200 м2. Интернет, телефония. Ж/д ветка на территории в собственности завода (с пандусом), пользование по договорённости. Участок 0,82 Га в собственности, промназначения, огорожен ж/б забором. Собственность. Охрана. Добро пожаловать! С уважением, Галтна.</p>	<p>Предлагается в продажу часть производственного корпуса, расположенный в г. Электросталь на земельном участке 0,5 Га Общая площадь: 4100 кв. м Производственные помещения: 3600 кв.м. Складские помещения: 200 кв.м. Офисные помещения: 300 кв.м. Земельный участок: 0,5 Га Высота потолков: 16 м Коммуникации: Водопровод: есть Отопление: есть Канализация: есть Газ: по границе участка Электричество: 1,2 МВт. Земля и строение в собственности. Здание в отличном техническом состоянии, проведен косметический ремонт. Выполнен ремонт кровли. Корпус отапливаемый, состоит из двух пролетов по 18 м. длиной по 96 м. Высота потолков 16 м. В каждом пролете установлено по 2 мостовых крана г/п от 15 до 20 т. Высота до крюка от 8 до 9 м. Краны в рабочем состоянии, после ремонта и аттестации. Полы бетонные с наливным покрытием с нагрузкой 25 т/м2. Трое въездных ворот под фуру. В 50 м. от цеха расположена ж/д ветка.</p>	<p>Лот 19021 - 299. Продажа склада, производства Горьковское шоссе, Электросталь, 40 км от МКАД.</p> <p>Продается производственно-складской комплекс общей площадью 2300 кв.м, производственная площадь составляет 1430 кв.м, с высотой потолков 10 м.</p> <p>В производственно-складской части установлена кран-балка на 1,5 т, мостовой кран 5 т. Имеется своя котельная. Вода и коммуникации центральные. Данный комплекс является частью крупного завода по производству бетонных и металлических конструкций. К нему примыкает ж/д тупик, который активно эксплуатировался еще 2 года назад. Удобный подъезд еврофуры. Территория производственно-складского комплекса составляет 0,8 га, огорожена ж/б забором и круглосуточно охраняется. Комплекс является промышленной зоной г. Электросталь. Если Вы хотите купить производство с ж/д путями в Московской области, компактное и с возмож-</p>
--	--	--	--	---	---

	-коммуникации напрямую от местных снабжающих организаций 1Квт./ч=7руб.	времени выполнены фундаменты для опорных колонн с шагом 6х24м. Закуплены металлоконструкции опор и ферм перекрытий. Водоснабжение и канализация центральные. Проект на газ.				ностью проживания для работников, то данный объект будет для Вас интересен. На территории производственно-складского комплекса есть АБК - 3-х уровневое, 180 кв.м каждый этаж. Купить производственно складской комплекс предлагается по цене 55 000 000 руб. Торг. Без комиссии.
Цена предложения с учетом земельного участка, руб.	40 000 000	30 000 000	42 000 000	84000000	55 000 000,00	
Площадь, кв.м.	2283	1000	3460	4110	2300	
Цена предложения 1 кв.м., руб.	17 521	30 000	12 139	20 438	23 913	

Продолжение таблицы 7.2.:

Наименование	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Местоположение							
Город	Электросталь	Электросталь	Электросталь	Электросталь	Электросталь	Электросталь	Электросталь
Адрес	Московская область, Электросталь, ул. Рабочая, 35	Московская область, Электросталь, ул. Горького	Московская область, Электросталь, ул. Горького, 38	Московская область, Электросталь, ул. Горького, 41А	Московская область, Электросталь, ул. Пионерская	Московская область, Электросталь, ул. Горького, 33	Московская область, Электросталь,
Технические характеристики							
Общая площадь, кв.м.	3446	2200	2283	940	450	720	4678

Наличие земельного участка, кв.м.	8269	1800	4436	4900	3000		-
Тип объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Источник информации	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3446_m_1240723905	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_1596758312	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2283_m_2_1768403725	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_zu_49_sot_900_m2_pomescheniy_1816819025	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_proizvodstvennogo_naznacheniya_450_m_1797402432	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4678_m_1787266006	
	Отдельностоящее здание , кирпичное, 2х эт. 1эт.- 3125 кв.м., 2 эт.- 321 кв.м., по БТИ - склад .Торгово - складской центр. Земельный участок под зданием 8269 кв.м. Кад.номер 50:46:0060603:57.с бетонной площадкой. В здании имеется 250 кВт электричество договор с мосэнерго,центральная канализация,водоснабжение центральное, отопление цен-	В продаже производственно-складское помещение общей площадью 2200 м2 на земельном участке 18 соток. Помещение под производство мебели расположено в 50 км от МКАД по Горьковскому шоссе в промышленной зоне г. Электросталь. Земельный участок и все здания в собственности. Находятся на кадастровом учете. Производственно-офисное здание 2050 м2. Складское	Номер лота: 2999822, Продаётся производственно-складской комплекс общей площадью 2283 кв.м с высотой потолков 13 м. В производственно-складской части установлена кран-балка (на 8 метрах). Вода и коммуникации центральные. Огороженная территория, земельный участок 4436 м2.	Предлагаю к продаже производственную базу. 3/У 49 соток, На территории производственное здание с офисной пристройкой 900м2, холодный ангар 457 м2, боксы 260 м2, холодные склады 180 и 250 м2, другие строения 260 м2, козловой кран. Электрическая мощность 100 кВт, кран балка грузоподъемность 5 тонн. Территория под круглосуточной охраной, все коммуникации центральные. Организуем оперативный показ. Документы готовы к	продам три здания на одной территории 30 соток в центре Электростали на ул. Пионерской 22. 80м2 +80м2+300м2.Центральное отопление, вода,380V , интернет, видеонаблюдение. Продажа от собственника (в собственности больше 15 лет)	3-х этажное здание из кирпича. Назначение по БТИ - Цех металлоконструкций. Расположенно в промзоне. Свет 25кВт. Холодное водоснабжение. Установлен 200 литровый бойлер. Отопление от соседней котельни.	Заводской комплекс 4678 кв.м., и земельный участок в г. Электросталь, Собственная запра-вочная станция оборудованная системой «струна» для автоматического учёта топлива на 10 тонн.

	<p>тральное, 2эт - офисные помещения, раздевалки. Пандусы 2х сторон с навесом для авто и жел.дор. ветка. Находится на территории охраняемой базы. Пропускная система. Готовый арендный бизнес. Долгосрочные договора аренды с действующими арендаторами. Окупаемость 7-8 лет. Собственник физлицо. Все документы готовы, свидетельства на здание и земельный участок, быстрый выход на сделку. В собственности более 5 лет. Торг</p>	<p>помещение 140 м2. В здании проведён капитальный ремонт. Есть отдельные кабинеты для офиса. Здание занято под производство мебели. В здании находится станочное и прочее оборудование для производства мебели, стоимость оборудования рассматривается отдельно. Все оборудование в идеальном рабочем состоянии. Оформлен сервитут на проезд к территории. Проведены телефония и интернет. Коммуникации: электроэнергия в собственности, мощность 150 кВт. собственная котельная, работа которой полностью автоматизирована. Котельная работает на сжиженном газе. водоснабжение - собственная скважина. канализация подключена к городским сетям.</p>	<p>Удобное расположение, автономный подъезд. Все в собственности! Продажа от собственника.</p>	<p>сделке. Звоните.</p>				
Цена предложения с учетом зе-	32000000	65 000 000,00	39 955 125	15 000 000	12000000	10500000	23000000	

мельного участка, руб.							
Площадь, кв.м.	3446	2200	2283	940	450	720	4678
Цена предложения 1 кв.м., руб.	9 286	29 545	17 501	15 957	26 667	14 583	4 917

В результате анализа рынка промышленной недвижимости на дату оценки было выявлено, что диапазон цен производственно-складской недвижимости в г. Электросталь с учетом земельного находится в диапазоне от 4 917 до 29 545 руб. за 1 кв. м.

Из имеющихся предложений оценщиком были выбраны 3 предложения к продаже, которые в силу близости основных характеристик, влияющих на стоимость объектов оценки, могут рассматриваться в качестве аналогов оцениваемых объектов (здания производственного назначения, представляющие собой комплекс зданий). Оставшиеся объекты не были использованы оценщиком в качестве аналогов объектов оценки по причине того, что характеристики данных объектов в значительной степени отличаются от оцениваемого и их сравнение с объектом оценки приведет к применению значительных (максимальных) корректировок, что нецелесообразно в оценке и приведет к искажению результатов.

В результате анализа рынка в качестве объектов аналогов, были отобраны предложения №1,2, 6, которые подходят для использования в расчетах, т.к. они наиболее сопоставимы с объектами оценки.

Таблица. 7.3. Результаты мониторинга рынка цен на земельные участки промышленного назначения по состоянию на дату оценки:

Характеристики	Местоположение	Источник информации	Цена предложения, руб	Общая площадь, кв.м.	Описание	Цена 1 кв. м общей площади, руб./ кв.м
Объект аналог №1	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot.promnaznacheniya_835855355	12 000 000	8 700	Продается земельный участок промышленного назначения 0,87 га в черте города. Ровный рельеф, на огороженной территории, ж/д ветка. Эл-во 250 кВт (возможно увеличение), вода, отопление, канализация - по границе участка. Удобный автомобильный подъезд М-7 (менее 2 км), А-107 (1 км). Собственность.	1379,31

Объект аналог №2	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная	https://onrealt.ru/elektrostal/kypit-uchastok/1899770	5 500 000	7000	Продам земельный участок 70 соток. Промназначение, под строительство производственно-складского помещения. Участок в долгосрочной аренде. Продаю право аренды с последующим выкупом в собственность за 1 500 000 рублей. Есть возможность взять в аренду соседний участок 1 Га., также с последующим выкупом. в 2019 в пятистах метрах от участка пройдет дублер Горьковского шоссе, что в разы увеличит его привлекательность, участки ровные, рядом с дорогой, круглодичный подъезд.Рядом проходят все коммуникации.Оперативный показ!Звоните!	785,71
Объект аналог №3	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)	https://rosndv.ru/elektrostal/zemelny-uchastok/kupit/promnaznachenija/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-ekonomicheskuyu-zonu-976510.html	8 500 000	7 910	Продажа земельного участка в городе Электросталь находящегося на ул. Первомайской. Продается массив земельных участков. Площадь массива 7910 кв.м. Участок не имеет обременений, имеет правильную форму, свободен от строений и насаждений. В данный момент на всем массиве ведутся активные работы по отсыпке грунта. Все коммуникации по границы. Кадастровый номер квартала: 50:46:0010301. Категория земель: Земли поселений. Участки переводятся в зависимости от ПЗЗ и пожелания покупателя. По Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) земельные массивы попадают зону: Многофункциональная общественно-деловая зона. Участок не делим. Торг уместен. Форма оплаты по договоренности.	1074,59
Объект аналог №4	Московская область, Электросталь Горьковское шоссе, 40 км	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_promnaznachenija_1082967038	37 000 000	9 400	Продаем земельный участок 94 сотки для складских или производственных целей. Участок расположен в 44 км от Москвы в г. Электросталь Московской области. Проехать можно как по Горьковскому шоссе (трасса М7 "Волга"), так и по Носовихинскому шоссе. Здание находится непосредственно в городе, в промышленной зоне. Нет проблем с квалифицированной рабочей силой. Коммуникации в собственности: электричество (200 кВт). газ на территории. горячая вода и отопление - действующий договор. холодная вода: колодец на территории, документы все оформлены.	3936,17

					<p>канализация: новая ветка (документы есть). На территории находится кирпичное 2-х этажное здание в отличном состоянии. Общая площадь 1200 м2, первый этаж - 600 м2, потолок высотой 5м. Окна пластиковые, действующие 5 ворот для первого этажа.</p>	
Объект аналог №5	Московская обл., г. Электро-сталь, ул.Рабочая, 33/1	https://move.ru/objects/prodaetsya-promyshlennogo-naznacheniya-ploshchadyu-19-kvm-ploshchadyu-19-sotok-moskva-moskovskaya-oblast-elektrostal-moskovskaya-oblast-elektrostal-rabota-6827812179/	3 300 000	1 900	<p>Прямая продажа/аренда с выкупом от собственника. Возможно отдельно. 2 Участка (бетонная площадка) 14 соток и 5соток на охраняемой территории предприятия. Отдельный въезд, практически изолированная площадь. Электроэнергия 350 квт. Готовая автостоянка для малого и среднетоннажного коммерческого транспорта с местом для размещения персонала. Отличная площадка для размещения небольшого производства. Удобное место для размещения БМЗ и аналогов. Есть дополнительные площади под административно-бытовой нужды, склад, СТО. 5-7 мин от платформы Металлург. цена - 1750р/м2.</p>	1736,84
Объект аналог №6	Московская область, Электро-сталь, Фря-зевское ш., 2 Носовихин-ское шоссе	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye-uchastki/promnaznacheniya-957247964	350 000 000	76 000	<p>Продается земельный участок 7,6Га с капитальными строениями. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования. По документу: Под производственную базу. Общая площадь строений 16000 м2. Земельный участок и недвижимость оформлены в собственность. Имущественный комплекс — производственная база полностью автономная. На территории комплекса расположены: эл.подстанция; КНС; автозаправка; мойка машин, очистные сооружения для мойки; бытовые здания, включая физкультурно-оздоровительный комплекс; четырехэтажный административно-бытовой комплекс; производственные здания.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Материальный склад -607,4 кв.м. — Окрасочный корпус — 383,0 кв.м. — Трансформаторная подстанция — 127,1 кв.м. — Наружная мойка машин — 197,2 кв.м. — Канализационная насосная станция — 25,1 кв.м. — Производственный корпус — 7 902,7 кв.м. — Физкультурно-оздоровительный корпус — 2 589,9 кв.м. 	4605,26

					<p>— Административно-бытовой корпус — 3 578,2 кв.м.</p> <p>— Здание диспетчерской — 200,9 кв.м.</p> <p>— Автозаправочная станция — 47,5 кв.м.</p> <p>— Очистные сооружения — 105,7 кв.м.</p> <p>Земельный участок находится в промышленной зоне г. Электросталь, с хорошей транспортной доступностью (в том числе пассажирский транспорт), со всеми видами благоустройства и развитой инфраструктурой, в том числе для организации производства. Одна из перспектив развития города, предусмотренная генпланом, застройка центрального микрорайона в границах улиц Советская, Николаева, Тевосяна, Фрязовское шоссе.</p> <p>Комплекс можно использовать как производственную базу, складской комплекс; комплекс для спортивных мероприятий; круглосуточные спортзалы; торгово-выставочный комплекс др.</p> <p>Возможный ребрендинг: технопарк; логистический малый комплекс; хоум-склад; центр продаж и сервиса авто-, мототехники; дисконт центр и другие варианты., Электросталь город, Фрязовское шоссе 2, м. Новокосино, продается Земельный участок, общ. пл. 760 соток</p>	
Объект аналог №7	Московская область, г.о. Электросталь Носовихинское шоссе, 1 км	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1420827006	900 000	3 000	Московская область, г.о. Электросталь Носовихинское шоссе, 1 км	300,00
Объект аналог №8	Московская область, Электросталь Носовихинское шоссе, 39 км	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot.promnaznacheniya_1502942056	4 500 000	1 800	Собственник продает земельный участок. Земли населенных пунктов с видом использования – для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. На данный момент используется под стоянку автотранспорта. Прямая продажа.	2500,00

Объект аналог №9	Московская область, г.о. Павловский Посад, ДНП Ромашки Носовихинское шоссе, 44 км	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_promnaznacheniya_1852830848	2 480 000	4 200	Продается земельный участок, общей площадью 0,42 га, для коммерческого использования под объекты придорожного сервиса, находящийся в 40 метрах от Носовихинского шоссе и в 48 км. от МКАД. Идеальное географическое расположение возле развязки трасс Павловский Посад и Электросталь. Очень высокий автомобильный трафик. В ближайшем окружении большое количество населенных пунктов. Газ, свет. В собственности. Не посредник	590,48
Объект аналог №10	Московская область, Электросталь, ул. Карла Маркса, 1 Носовихинское шоссе, 39 км	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1804883248	40 000 000	20000	Земельный участок по адресу: Карла Маркса 1, площадью 2 Га, под производство. Находится на территории завода. В стоимость входят строения площадью 576, 75, 48 и 21 кв.м, ж/д пути 265 м, ограждения площадью 284, 170 и 140м, 28 емкостей по 25 куб.м, асфальтовая дорога 2100 кв.м. Все коммуникации имеются. Охраняемый въезд на территорию завода. Удобный выезд на Горьковское и Носовихинское шоссе. От МКАД 45 км. Все документы готовы к сделке.	2000,00
Объект аналог №11	Московская область, Электросталь, городской округ Электросталь Носовихинское шоссе, 41 км	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1786288498	33 000 000	10 000	Продается земельный участок 0,9338 га в городе Электросталь Московской области (по Горьковскому шоссе от МКАД - 40 км). Кадастровый номер - 50:46:0060708:35. КЗ - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения складских помещений. Собственность. Участок ровный, свободен от древесной растительности, межевание проведено, огорожен. На территории расположено кирпичное 2-х этажное здание площадью 1200 кв. м. Коммуникации: электричество 200 кВт (возможно увеличение до 400 кВт), центральное отопление по границе, вода, водоотведение. Полная информация по телефону.	3300,00
Объект аналог №12	Московская область, Электросталь, Строительный пер., 8А Носовихин-	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot_promnaznacheniya_1125397651	38 000 000	9 600	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot_promnaznacheniya_1125397651 Продать территорию пром назначения с кирпичным зданием. 0.96 га, кадастровый номер 50:46:0060708:35 В собственности более 3х лет. Электричество 200 Квт в собственности. Канализация новая, горячая вода и отопление-действующий долгосрочный до-	3958,33

	ское шоссе				говор с МСЗ, холодная вода - колодец на территории. Все подтверждающие документы на руках. На территории кирпичное здание, 2 этажа. Общая площадь 1200 м2. 1этаж с потолком высотой 5 м. Окна пластик. Подъездные ворота 5 шт. Асфальтированный въезд со стороны городской территории. Есть будка охраны. Осмотр территории в любое время.	
--	------------	--	--	--	--	--

Диапазон цен на земельные участки (без учета предложений земельных участков с расположенными на них ОКСом) для размещения промышленных объектов, варьируется от 786 руб./кв. м до 1340 руб./кв. м, Данный разброс цен зависит от вида передаваемых права на земельный участок, площади, месторасположения, наличия коммуникаций и др. условий продавца.

В результате анализа рынка в качестве объектов аналогов, были отобраны предложения №,1,2, 3, которые подходят для использования в расчетах, т.к. они наиболее сопоставимы с объектами оценки.

7.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос и предложение объектов недвижимости некоммерческого (промышленного) назначения формируется под влиянием экономических, социальных и демографических, природно-климатических, экологических и других факторов.

Рынок недвижимости в России формируется пока в полузакрытой форме и характеризуется большим многообразием условий, в которых существует отдельно взятый объект коммерческой недвижимости.

Востребованность некоммерческой недвижимости на рынке мало зависит от общего состояния экономики государства, поскольку она является отправной точкой любого бизнеса.

Анализ цен на объекты некоммерческой (промышленной) недвижимости проведен с использованием информации, размещенной на официальных сайтах газеты «Моя реклама», «Друг для друга», «Из рук в руки», а также информационный портал о недвижимости (www.rosrealt.ru), www.avito.ru, и др..

Исходя из анализа, сложившихся рыночных цен существует зависимость рыночной стоимости объектов недвижимости :

- **от месторасположения:** наиболее престижный район - это исторический центр города. В основном, в историческом центре преобладают торговые, развлекательные объекты, объекты общественно-делового назначения.

- **от назначения объекта недвижимости.** Самые дорогие объекты из сегмента коммерческой недвижимости – торговые. В той же ценовой категории – офисные объекты высокого класса. Далее по стоимости идут – административные помещения, помещения общего назначения (услуги быт и пр.), производственные и складские.

- **от площади** – На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

- **от наличия инженерных и прочих систем (отопление, телефон, охрана, кондиционирование, видеонаблюдение и пр.).** Стоимость объекта недвижимости тем выше, чем больше инженерных коммуникаций и систем обслуживания на нем присутствует;

- **от обременений.** Наличие обременений, таких как: ипотека, претензионные права третьих лиц, значительно способны уменьшить стоимость объекта недвижимости, и даже сделать его неликвидным.

- **расположение выхода на красную линию**

Месторасположение объекта некоммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

- **от времени продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

- **от наличия факта сделки (уторгование).** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

- **от условий финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

- **от технического состояния объекта.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

На рынке наблюдается повышение активности, сигнализирующее о том, что ситуация в сфере бизнеса улучшилась. Тем не менее, рост спроса на аренду происходит активнее, что говорит о том, что предприниматели все еще пытаются минимизировать риски, отказываясь пока от вложений в недвижимость. Либо, не находя пока лучшего варианта, выбирают то, что есть, с надеждой позже найти лучшее.

Однозначно оценить характер и структуру спроса на производственно-складскую недвижимость невозможно – этот рынок находится на стадии формирования, оставаясь очень закрытым.

Объекты оценки – относятся к сегменту рынка некоммерческих объектов недвижимости (здания, сооружения производственно-складского назначения) и земельные участки.

Исходя из анализа, сложившихся рыночных цен существует зависимость рыночной стоимости недвижимости от ряда факторов:

- месторасположения
- площади
- назначения зданий, помещений,
- обременений
- условий рынка, сделки
- наличие коммуникаций и инженерных систем
- расположения относительно «красной линии»
- наличие отдельного входа
- возможности торга
- этажности
- технического состояния объекта, состава конструктивных элементов

Выводы:

В результате анализа рынка промышленной недвижимости на дату оценки было выявлено, что диапазон цен производственно-складской недвижимости в г. Электросталь с учетом земельного находится в диапазоне от 4 917 до 29 545 руб. за 1 кв. м.

Диапазон цен на земельные участки для размещения промышленных объектов, варьируется от 786 руб./кв. м до 1340 руб./кв. м, Данный разброс цен зависит от вида передаваемых права на земельный участок, площади, месторасположения, наличия коммуникаций и др. условий продавца..

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- * быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- * быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- * быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- * быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Для всех видов недвижимости существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то наиболее эффективным вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- * анализ земельного участка как свободного (условно свободного);
- * анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

Исходя из вышесказанного, а также из особенностей локального месторасположения, в качестве физически возможного и экономически оправданного наилучшего варианта использования объектов оценки предлагается принять вариант существующего на дату оценки использования.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО №1 «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.»

Согласно п. 23 ФСО №7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО №1 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 22 ФСО №7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 ФСО 1 «. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Согласно п. 24 ФСО 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В настоящем исследовании были применены два подхода к оценке, а именно: сравнительный и затратный подход.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе.

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемых объектов и отобранных для сравнения аналогов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены аналогов оцениваемых объектов.

5. Установление стоимости оцениваемых объектов путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Определение стоимости здания методом сравнения продаж.

Исходя из анализа рынка недвижимости, из ограниченного массива продаж и предложений был осуществлен выбор информации о продажах объектов недвижимости, схожих с оцениваемыми объектами, по состоянию на дату оценки. Были отобраны предложения, которые расценены как возможно применимые для адекватного определения рыночной стоимости нежилых производственных площадей и земельных участков производственного назначения расположенных в схожих условиях.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м² общей площади недвижимости.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, проведен с использованием информации, размещенной на информационных порталах о недвижимости: бесплатных объявлений сайта «Авито» <https://www.avito.ru/>, Домофонд <https://www.domofond.ru/>, и др.

Перед тем, как сравнивать объекты аналоги с объектами оценки отдельно по выбранным элементам сравнения отметим, что, Оценщик исходит из того, что продавец, давая объявление, обычно не скрывает положительные моменты. Поэтому в объектах-аналогах учитываются только те положительные факторы, которые указаны в объявлении. Если в объявлении ничего не сказано про наличие коммуникаций, то Оценщик считает их отсутствующими и т.п. В сомнительных случаях Оценщик уточняет неясные позиции телефонным звонком.

В процессе реализации метода сравнения продаж Оценщик

обобщил и уточнил (поскольку в тексте объявления отсутствует полное описание объектов-аналогов, было проведено интервьюирование продавцов выставивших данные объекты на продажу) информацию по объектам-аналогам.

Нежилые здания (позиции №№4-7,9-10) представляют собой комплекс зданий, т.о. расчет стоимости зданий (позиции №№4-7,9-10) рассчитывался как комплекс зданий.

Обзор по объектам-аналогам для зданий представлен в таблице № 12.1.

Таблица 10.1. Обзор объектов аналогов для расчета стоимости зданий

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Московская область, Электросталь, ул. Рабочая, 35	Московская область, Электросталь, Красная ул., 03А	Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км от МКАД.
Наличие железнодорожной ветки	есть	есть	нет
Цена предложения, руб.	32 000 000	30 000 000	42 000 000
Общая площадь, кв.м.	3446	1000	3460
Земельный участок, учитываемый в объекте-аналоге	8269	21000	8200
Удельный показатель, руб. 1 кв.м.	9 286,13	30 000	12 139
Тип объекта	Производственно-складской комплекс и земельный участок	Производственно-складской комплекс и земельный участок	Имущественный комплекс производство, металлопрокат и земельный участок
Назначение объекта	Производственно - складское	Производственно - складское	Производственно - складское
Наличие грузоподъёмных механизмов (ГПМ)	обеспечены ГПМ	обеспечены ГПМ	обеспечены ГПМ
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Источник информации	Сайт Авито	Сайт Авито	Сайт Авито
Ссылка	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3446_m_1240723905	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_s_rasshireniem_21ga_s_zh.d.putyami_1786458958	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_3_460_m2_na_0.82_ga_v_g_elektrostal_539817895

Принт-скрины объектов аналогов представлены в приложении к настоящему отчету.

Таблица 10.2. Обзор объектов аналогов для расчета стоимости земельных участков.

Элемент сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение:	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
Источник информации	Данные с сайта avito.ru	Данные с сайта onreal.ru	Данные с сайт rosndv.ru/elektrostal
Ссылка	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_promnaznacheniy_a_835855355	https://onreal.ru/elektrostal/kypit-uchastok/1899770	https://rosndv.ru/elektrostal/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-elektrostali-976510.html
Цена предложения, руб.	12 000 000	5 500 000	8 500 000
Общая площадь, кв.м.	8 700	7000	7 910
Цена 1 кв. м общей площади, руб./ кв.м	1379,31	785,71	1074,59
Состав передаваемых прав:	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования:	рыночные	рыночные	рыночные
Назначение:	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов
Время продажи:	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Принт-скрины объектов аналогов представлены в приложении к настоящему отчету.

Для проведения дальнейших расчетов необходимо произвести оценку рыночной стоимости земельных участков, относящихся к объектам – аналогам при определении стоимости зданий, поскольку расчет стоимости зданий осуществляется без учета прав на земельные участки.

Методические основы оценки стоимости земельных участков.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

а) Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличия каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

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

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

б) Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации зем. ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным участкам на цену их продажи;
- увеличение без рискованной ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под без рискованной ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

в) Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования участка способом, приносящим доход.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

г) Применимость подходов к оценке прав на земельный участок.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в том чистом виде не применим.

Доходный подход подразумевает, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей стоимости чистых доходов, которые могут быть получены от сдачи участков в аренду и зависят от качества, плодородия, расположения земельного участка, а так как рынок аренды земельных участков в Курской области не развит, то данный подход не применим.

Продажа земельных участков позволяет определить рыночную стоимость земельного участка методом сравнения продаж. Подходом по сравнению продаж определим стоимость земельного участка по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Определение стоимости прав на земельные участки учитываемые в объектах аналогах для расчета зданий (позиции №4-7,9-10) методом сравнения продаж.

Из массива продаж и предложений был осуществлен выбор информации о продажах земельных участков промышленного назначения г. Курск, схожих с оцениваемым, по состоянию на фев-

раль 2018 г. Были отобраны аналоги, которые расценены как достаточно показательные для адекватного определения рыночной стоимости земельного участка производственного назначения расположенных в схожих условиях. Данные по объектам-аналогам представлены в Таблице № 12.2.

Таблица 10.3. Обзор аналогов для расчета стоимости прав на земельные участки учитываемые в объектах аналогах для расчета зданий (позиции №4-7,9-10)

Элемент сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение:	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
Источник информации	Данные с сайта avito.ru	Данные с сайта onreal.ru	Данные с сайт rosndv.ru/elektrostal
Ссылка	https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye-uchastki/uchastok-87-sot-promn-aznacheniya-835855355	https://onreal.ru/elektrostal/kypit-uchastok/1899770	https://rosndv.ru/elektrostal/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-elektrostali-976510.html
Цена предложения, руб.	12 000 000	5 500 000	8 500 000
Общая площадь, кв.м.	8 700	7000	7 910
Цена 1 кв. м общей площади, руб./ кв.м	1379,31	785,71	1074,59
Состав передаваемых прав:	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования:	рыночные	рыночные	рыночные
Назначение:	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов
Время продажи:	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Принт-скрины объектов аналогов представлены в приложении к настоящему отчету.

Расчет стоимости оцениваемых земельных участков методом сравнимых продаж приведен в табл. 10.4.- 10.6

Таблица 10.4 Расчет стоимости земельного участка, учитываемого для аналога №1 при расчете зданий

№ п/п	Характеристики	Ед. изм.	Объекты оценки – права на земельный участок для аналога №1 объекта оценки	Объект аналог №1 для расчета прав на земельный участок аналога №1 объекта оценки	Объект аналог №2 для расчета прав на земельный участок аналога №1 объекта оценки	Объект аналог №3 для расчета прав на земельный участок аналога №1 объекта оценки
1.1	Местоположение		Московская область, Электросталь, ул. Рабочая, 35	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
1.2	Источник информации			https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_promnaznacheniya_835855355	https://onreal.ru/elektrostal/kypit-uchastok/1899770	https://rosndv.ru/elektrostal/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-elektrostali-976510.html
1.3	Цена предложения	руб.		12 000 000	5 500 000	8 500 000
2	Общая площадь	кв. м	8 269	8 700	7000	7 910
3	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		1379,31	785,71	1074,59
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						
4	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		1379	786	1075
5	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5.1	корректировка	%		0%	0%	0%
5.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
5.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
6	Условия финансирования:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6.1	корректировка	%		0,00	0,00	0,00
6.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
6.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59

7	Назначение:		Для производственной деятельности	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов
7.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
7.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
8	Время продажи:		04.10.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
8.1	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
8.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
8.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
9	Местоположение:		Московская область, Электросталь, ул. Рабочая, 35	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул.Рабочая, 33/1	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
			Райцентр с развитой промышленностью (III))	Райцентр с развитой промышленностью (III))	Райцентр с развитой промышленностью (III))	Райцентр с развитой промышленностью (III))
9.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
9.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
9.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
10	Наличие ж/д ветки:		есть	есть	нету	нету
10.1	корректировка	%		0,00%	16,00%	16,00%
10.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	125,71	171,93
10.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
Физические характеристики						
11	Наличие улучшений:		условно свободный	нет	нет	нет
11.1	корректировка	%		0%	0%	0%
11.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00

11. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
12	Площадь:		8 269	8 700	1 900	7 910
12. 1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
12. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
12. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
13	Текущее использование:		Для производственной деятельности	не используется	не используется	не используется
13. 1	корректировка	%		0%	0%	0%
13. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
13. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
14	ВРИ		Для производственной деятельности	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
14. 1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
14. 2	величина корректировки	руб. /кв . м		0,00	0,00	0,00
14. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
15	Наличие инженерных коммуникаций:		Электричество: есть; Сети газоснабжения: есть; Сети водоснабжения и водоотведения: есть; Подъездные пути: есть	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения
15. 1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
15. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
15. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52

16	Приведение цены предложения к цене продажи:			предложение	предложение	предложение
16.1	корректировка на торг	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
16.2	величина корректировки	руб./ кв. м		-164,14	-108,46	-148,34
16.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1215,17	802,97	1098,19
17	Геометрия участка		Относительно правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник
17.1	корректировка			0,00	0,00	0,00
17.2	величина корректировки			0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена:	руб./к в. м		1215,17	802,97	1098,19
Выводы						
19	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-164,138	17,254	23,598
20	Общая валовая коррекция:	руб./ к в. м	420,93	164,138	108,460	148,336
21	Нормализованная коррекция		1,00	0,390	0,258	0,352
22	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,610	0,742	0,648
23	Весовой коэффициент		1,00	0,305	0,371	0,324
24	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./ к в. м	1024,30			
Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом		руб.	8 469 902			

Таблица 10.5 Расчет стоимости земельного участка, учитываемого для аналога №2 при расчете зданий

№ п/п	Характеристики	Ед. изм.	Объекты оценки – права на земельный участок для аналога №2 объекта оценки	Объект аналог №1 для расчета прав на земельный участок аналога №2 объекта оценки	Объект аналог №2 для расчета прав на земельный участок аналога №2 объекта оценки	Объект аналог №3 для расчета прав на земельный участок аналога №2 объекта оценки
-------	----------------	----------	---	--	--	--

1.1.	Местоположение		Московская область, Электросталь, Красная ул., 03А	Московская обл., г. Электро- сталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Крас- ная	Московская обл., г. Элек- тросталь, ул. Первомай- ская (СНТ Зелёный горо- док-1)
1.2..	Источник информации			https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._promnaznacheniya_835855355	https://onrealty.ru/elektrostal/kupit-uchastok/1899770	https://rosndv.ru/elektrostal/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-elektrostali-976510.html
1.3.	Цена предложения	руб.		12 000 000	5 500 000	8 500 000
2	Общая площадь	кв. м	21000	8 700	7000	7 910
3	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		1379,31	785,71	1074,59
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						
4	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравне- ния)	руб./ кв. м		1379	786	1075
5	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5.1	корректировка	%		0%	0%	0%
5.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
5.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
6	Условия финансирования:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6.1	корректировка	%		0,00	0,00	0,00
6.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
6.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
7	Назначение:		Для производственной деятельности	Для размещения производствен- ных объектов	Для размещения произ- водственных объектов	Для размещения произ- водственных объектов
7.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
7.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59

8	Время продажи:		04.10.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
8.1	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
8.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
8.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
9	Местоположение:		Московская область, Электросталь, Красная ул., 03А	Московская обл., г. Электро- сталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул.Рабочая, 33/1	Московская обл., г. Элек- тросталь, ул. Первомай- ская (СНТ Зелёный горо- док-1)
9.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
9.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
9.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
10	Наличие ж/д ветки:		есть	есть	нету	нету
10.1	корректировка	%		0,00%	16,00%	16,00%
10.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	125,71	171,93
10.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
Физические характеристики						
11	Наличие улучшений:		условно свободный	нет	нет	нет
11.1	корректировка	%		0%	0%	0%
11.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
11.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
12	Площадь:		21 000	8 700	1 900	7 910
12.1	корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
12.2	величина корректировки	руб./ кв. м		-137,93	-91,14	-124,65
12.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1241,38	820,29	1121,87
13	Текущее использование:		Для производственной деятельности	не используется	не используется	не используется
13.1	корректировка	%		0%	0%	0%
13.2	величина корректировки	руб./		0,00	0,00	0,00

		кв. м				
13.3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1241,38	820,29	1121,87
14	ВРИ		Для производственной деятельности	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
14.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
14.2	величина корректировки	руб./ кв . м		0,00	0,00	0,00
14.3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1241,38	820,29	1121,87
15	Наличие инженерных коммуникаций:		Электричество: есть; Сети газоснабжения: есть; Сети водоснабжения и водоотведения: есть; Подъездные пути: есть	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения
15.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
15.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
15.3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1241,38	820,29	1121,87
16	Приведение цены предложения к цене продажи:			предложение	предложение	предложение
16.1	корректировка на торг	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
16.2	величина корректировки	руб./ кв. м		-147,72	-97,61	-133,50
16.3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1093,66	722,67	988,37
17	Геометрия участка		Относительно правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник
17.1	корректировка			0,00	0,00	0,00
17.2	величина корректировки			0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена:	руб./		1093,66	722,67	988,37

		к в. м				
Выводы						
19	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-285,655	-63,043	-86,221
20	Общая валовая коррекция:	руб./ к в. м	732,57	285,655	188,757	258,155
21	Нормализованная коррекция		1,00	0,390	0,258	0,352
22	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,610	0,742	0,648
23	Весовой коэффициент		1,00	0,305	0,371	0,324
24	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./ к в. м	921,87			
Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом		руб.	19 359 190			
Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом (округленно)		руб.	19 359 000			

Таблица 10.6. Расчет стоимости земельного участка, учитываемого для аналога №3 при расчете зданий

№ п/п	Характеристики	Ед. изм.	Объекты оценки – права на земельный участок для аналога №3 объекта оценки	Объект аналог №1 для расчета прав на земельный участок аналога №3 объекта оценки	Объект аналог №2 для расчета прав на земельный участок аналога №3 объекта оценки	Объект аналог №3 для расчета прав на земельный участок аналога №3 объекта оценки
1.1.	Местоположение		Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км от МКАД.	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
1.2.	Источник информации			https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_promnaznacheniya_835855355	https://onrealt.ru/elektrostal/kypit-uchastok/1899770	https://rosndv.ru/elektrostal/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-elektrostali-976510.html
1.3.	Цена предложения	руб.		12 000 000	5 500 000	8 500 000
2	Общая площадь	кв. м	8200	8 700	7000	7 910

3	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		1379,31	785,71	1074,59
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						
4	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		1379	786	1075
5	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5.1	корректировка	%		0%	0%	0%
5.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
5.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
6	Условия финансирования:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6.1	корректировка	%		0,00	0,00	0,00
6.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
6.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
7	Назначение:		Для производственной деятельности	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов
7.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
7.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
8	Время продажи:		04.10.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
8.1	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
8.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
8.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59

9	Местоположение:		Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км от МКАД.	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул.Рабочая, 33/1	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
			Райцентр с развитой промышленностью (III))	Населенные пункты в ближайшей окрестности обл. центра (II)	Населенные пункты в ближайшей окрестности обл. центра (II)	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов (VI)
9.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
9.2	величина корректировки	руб./к в. м		0,00	0,00	0,00
9.3	скорректированная цена	руб./кв. м		1379,31	785,71	1074,59
10	Наличие ж/д ветки:		есть	есть	нету	нету
10.1	корректировка	%		0,00%	16,00%	16,00%
10.2	величина корректировки	руб./кв. м		0,00	125,71	171,93
10.3	скорректированная цена	руб./кв. м		1379,31	911,43	1246,52
Физические характеристики						
11	Наличие улучшений:		условно свободный	нет	нет	нет
11.1	корректировка	%		0%	0%	0%
11.2	величина корректировки	руб./кв. м		0,00	0,00	0,00
11.3	скорректированная цена	руб./кв. м		1379,31	911,43	1246,52
12	Площадь:		8200	8 700	1 900	7 910
12.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
12.2	величина корректировки	руб./кв. м		0,00	0,00	0,00

12. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
13	Текущее использование:		Для производственной деятельности	не используется	не используется	не используется
13. 1	корректировка	%		0%	0%	0%
13. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
13. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
14	ВРИ		Для производственной деятельности	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
14. 1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
14. 2	величина корректировки	руб./ кв . м		0,00	0,00	0,00
14. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
15	Наличие инженерных коммуникаций:		Электричество: есть; Сети газоснабжения: есть; Сети водоснабжения и водоотведения: есть; Подъездные пути: есть	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения
15. 1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
15. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
15. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52

16	Приведение цены предложения к цене продажи:			предложение	предложение	предложение
16.1	корректировка на торг	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
16.2	величина корректировки	руб./ кв. м		-164,14	-108,46	-148,34
16.3.	скорректированная цена	руб./ кв. м		1215,17	802,97	1098,19
17	Геометрия участка		Относительно правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник
17.1	корректировка			0,00	0,00	0,00
17.2	величина корректировки			0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена:	руб./ к в. м		1215,17	802,97	1098,19
Выводы						
19	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-164,138	17,254	23,598
20	Общая валовая коррекция:	руб./ к в. м	420,93	164,138	108,460	148,336
21	Нормализованная коррекция		1,00	0,390	0,258	0,352
22	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,610	0,742	0,648
23	Весовой коэффициент		1,00	0,305	0,371	0,324
24	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./ к в. м	1024,30			
Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом		руб.	8 399 225			

Используемые корректировки приведены далее.

Объем передаваемых прав на земельный участок

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, договоров аренды приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом права собственности.

Объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Условия сделки (корректировка на торг).

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок коммерческой недвижимости – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

В таблице приводится количество наблюдений, попадающих в расширенный интервал, и процент этого количества в общем количестве наблюдений по данному параметру.

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 2, Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 253, табл. 121

В соответствии с приведенными данными, корректировка составила -11,9%.

Корректировка на время продажи

В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. Оценка производилась по состоянию на 04 октября

2019 года, аналоги предлагались к продаже в сентябре-октябре 2019 года, т.о. корректировка не вводилась.

Местоположение (расчет корректировок на месторасположение).

Местоположение объектов оценки и аналогов, сравнимо, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Величина корректировки на наличие железнодорожной ветки была определена на основании информации представленной в источнике «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», стр. 241, табл.103.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12	1,28
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,11	1,30
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12	1,28
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,14	1,27
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,19	1,12	1,26
6	Москва	1,19	1,13	1,24

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- наличие договоренности с собственником участка, через который осуществляется проезд к участку;
- качество дорожного покрытия.

240

9.6. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов наличия железнодорожной ветки.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

241

Корректировка на разрешенное использование.

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

- В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - ✓ realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
 - ✓ www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
 - ✓ www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
 - ✓ irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения,
 - ✓ особоохраняемые, водный, лесной фонд.
- Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.
- Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

В соответствии с классификацией приведенной в таблице 5 на стр. 44-45 в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», корректировка не вводилась.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11,13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий.	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2,4

44

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 44-45, табл. 5

45

Таким образом, корректировка на ВРИ не вводилась.

Общая площадь. Поправка на размер (площадь).

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Площадь объектов-аналогов и объектов оценки различна, следовательно, была введена корректировка.

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 2, Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 101, табл. 33

Таким образом, размер корректировок составил:

Таблица 10.7. Корректировка на площадь

Площадь земельных участков, относящиеся к объектам аналогам объекта оценки для расчета зданий	Объект-аналог №1 для земельных участков в составе аналогов для расчета зданий	Объект-аналог №2 для земельных участков в составе аналогов	Объект-аналог №3 для земельных участков в составе аналогов
Для аналога №1			
7861	8 700	1 900	7 910
Размер корректировки	1,00 или «0%»	1,00 или «0%»	1,00 или «0%»
Для аналога №2			
21000	8 700	1 900	7 910
Размер корректировки	0,90 или «-10%»	0,90 или «-10%»	0,90 или «-10%»
Для аналога №3			
8 200	8 700	1 900	7 910
Размер корректировки	1,00 или «0%»	1,00 или «0%»	1,00 или «0%»

Корректировка на уровень коммерческой привлекательности

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

- окружение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка не применяется в виду отсутствия рыночной информации о степени влияния данных факторов на стоимость земельного участка

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объектов оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объектов оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объектов оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объектов оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки)
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на конструктивную схему,
- на инженерные системы здания,
- на качество (состояние) здания, помещений,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на назначение объекта.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_{п} = Ц_{д} + (1 + K_{\%}) \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + K_{а}, \text{ где}$$

$Ц_{п}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_{д}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

$K_{\%}$ - относительная корректировка в %;

$K_{а}$ - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Для того чтобы определить среднюю величину стоимости за 1 квадратный метр объектов оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены следующие корректировки: на состав передаваемых прав на объект, на условия финансирования, на условия продажи, на состояние рынка, на местоположение, на физические характеристики, тип помещения, состояние помещений, на масштаб. Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Эта поправка учитывает разницу в наборе прав, передаваемых в сделке. Цена недвижимости зависит главным образом от передаваемых на нее прав. В случае если право собственности на объект недвижимости обременено правом аренды или другими обязательственными правами, рыночная стоимость такого объекта может значительно измениться. Передаваемыми правами для всех объектов-аналогов являются права собственности, поэтому поправка по данному элементу сравнения не проводилась.

Корректировка на условия финансирования, сделки

Эта поправка учитывает разницу в условиях финансирования сделки (оплата наличными, перечислением, с использованием заемных средств, оформление закладной, использование ипотечного кредита и т. д.). Условия финансирования (условия продажи) сопоставимых объектов аналогичны типичным условиям на рынке оцениваемого объекта, поэтому показаны нулевые значения поправок.

Корректировка на условия сделки (цену предложения)

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделок с объектами, поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Из анализ рынка и информации риэлторских агентств г. Курска, а также по данным справочного издания «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» (под ред. Лейфер Л.А. из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород - 2017) следует, что при совершении сделок купли-продажи объектов производственно-складского назначения, цена предложения снижается в среднем на 12,4 %.

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 16.3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%

Величина данной поправки для всех объектов-аналогов принята равной середине диапазона -12,4 % или 0,876.

Корректировка на конструктивную схему объект

Данная корректировка учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цены на некапитальные или деревянные здания, либо здания ниже класса соответственно ниже, чем цены на капитальные здания соответствующего класса.

Основной конструктивный элемент стен объектов оценки, сопоставим с конструктивными элементами объектов – аналогов. Корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на физическое состояние здания.

Корректировка на состояние зданий и помещений определяется на основании осмотра зданий и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Если здания сопоставимых объектов аналогов предлагаются к продаже в лучшем состоянии по сравнению с оцениваемыми зданиями, то применяется понижающая корректировка, учитывающая разницу состояния оцениваемых зданий и зданий объектов аналогов. Если здания сопоставимых объектов аналогов предлагаются к продаже в одинаковом состоянии по сравнению с оцениваемыми зданиями, то корректировка не применяется. Если здания сопоставимых объектов аналогов предлагаются к продаже в худшем состоянии по сравнению с оцениваемыми зданиями, то применяется повышающая корректировка, учитывающая разницу состояния оцениваемых зданий и зданий объектов аналогов.

Состояние зданий сравнимы, корректировка не вводилась.

Корректировка на состояние отделки

Состояние отделки объекта оценки и аналогов сравнимо. Корректировка не вводилась.

Корректировка на размер площади (масштаб)

Размер корректировки определен на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», составленного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», под ред. кандидата технических наук, научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 158:

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

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

Корректировка на состояние рынка (дату предложения)

Объекты – аналоги актуальны на дату оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие земельного участка

Все объекты-аналоги имеют в собственности, выделенные земельные участки. Таким образом, для того чтобы выделить в рыночной стоимости отдельно стоимости строений, Оценщиком произведены расчеты земельных участков, для каждого объекта – аналога. В таблицах 10.3.-10.6. представлены расчеты стоимости земельных участков для объектов – аналогов.

Корректировка на месторасположение.

Местоположение объектов оценки и аналогов, сравнимо, поэтому корректировка не вводилась.

Кор

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ).

Объекты оценки и все аналоги обеспечены ГПМ, корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие ограждения.

Так как ограждение территории рассчитывалось отдельно, в рамках настоящего отчета, была введена корректировка на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», составленного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», под ред. кандидата технических наук, научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 151, табл. 75:

4.4. Элемент сравнения – наличие ограждения

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 75.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,08	1,09
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,08

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Так как ж/д путь рассчитывался отдельно, в рамках настоящего отчета, была введена корректировка в размере 0,87 на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», составленного ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», под ред. кандидата технических наук, научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 142, табл. 67:

4.2. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 67.

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

Корректировка на инженерные системы

Важную роль в ценообразовании для недвижимости играет обеспеченность площадей инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Объект исследования и объекты аналоги имеют все необходимые коммуникации.

Корректировка не вводилась.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Поскольку итоговые скорректированные значения стоимости объектов-аналогов удовлетворяют критериям статистической значимости результата (коэффициент вариации составил 16%, что меньше 30%), для выведения итогового результата используется средневзвешенное значение полученных итоговых значений. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж сравнительного подхода приведен в таблице 12.14.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Таблица 10.8 Расчет стоимости объекта оценки (зданий) в рамках сравнительного подхода

Описание аналогов				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение				
Город	Электросталь	Электросталь	Электросталь	Электросталь
Адрес	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	Московская область, Электросталь, ул. Рабочая, 35	Московская область, Электросталь, Красная ул., 03А	Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км от МКАД.
Технические характеристики				
Общая площадь, кв.м.	8969,1	3446	1000	3460
Наличие земельного участка, кв.м.		8269	21000	8200
Тип объекта	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Телефон		89031312434	89207901107	89160371060
Источник информации		https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3446_m_124072_3905	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_s_rasshireniem_21ga_s_zh.d.putya_mi_1786458958	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_3_460_m2_na_0.82_ga_v_g_elektrostal_539817895
Расчет рыночной стоимости Объекта оценки				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения с учетом земельного участка, руб.		32 000 000	30 000 000	42 000 000
Площадь, кв.м.	8 969,1	3446	1000	3460
Цена предложения 1 кв.м., руб.		9 286	30 000	12 139
Стоимость прав на земельный участок, руб.		8 469 902	19 359 190	8 399 225
Цена предложения без учета земельного участка, руб.		23 530 098	10 640 810	33 600 775
Цена предложения без учета прав на земельный участок, за 1 кв.м., руб.		7 074	10 641	9 711
Корректировка на дату предложения				
<i>Дата предложения</i>	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		7 074	10 641	9 711
Корректировка на условия продажи (предложения)				
<i>Условия продажи (предложения)</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Коэффициент корректи-</i>		1,00	1,00	1,00

<i>ровки</i>				
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		7 074	10 641	9 711
Корректировка на торг				
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,876	0,876	0,876
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		6 197	9 321	8 507
Корректировка на местоположение				
<i>Адрес</i>	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	Московская область, Электросталь, ул. Рабочая, 35	Московская область, Электросталь, Красная ул., 03А	Московская область, Электросталь, Горьковское шоссе, 45 км от МКАД.
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		6 197	9 321	8 507
<i>Локальное месторасположение</i>	промзона	промзона	промзона	промзона
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		6 197	9 321	8 507
<i>Наличие ж/д ветки</i>	нет (ж/д ветка рассчитывалась отдельно)	есть	есть	есть
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,87	0,87	0,87
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		5 391	8 110	7 401
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		5 391	8 110	7 401
<i>Наличие ограждения</i>	нет (ограждение территории рассчитывалось отдельно)	есть	есть	есть
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,93	0,93	0,93
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		5 014	7 542	6 883
Корректировка на различие физических характеристик				
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	8 969,1	3 446,0	1 000,0	3 460,0
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,86	0,86	0,86
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		4 312	6 486	5 919
#ССЫЛКА!	сравнимая	сравнимая	сравнимая	сравнимая
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		4 312	6 486	5 919
<i>Физическое состояние объекта</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 312	6 486	5 919
Наличие грузоподъемных механизмов	Обеспечены ГПИМ	Обеспечены ГПИМ	Обеспечены ГПИМ	Обеспечены ГПИМ
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 312	6 486	5 919
Материал стен	железобетон, кирпич, металлокорструкции, панели типа "сэндвич"			
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 311,73	6 486,04	5 919,40
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 312	6 486	5 919
Сумма корректировок по модулю		47,0	47,0	47,0
		0,021	0,021	0,021
Удельный вес аналога		0,3333	0,3333	0,3333
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 437	2 162	1 973
Рыночная стоимость 1 кв.м. помещения, руб./кв.м. (округленно)	5 572			
в том числе:				
Нежилое здание (цех) пл.1297,80 кв м	1297,8	7 231 342		
Нежилое здание (цех) пл.3931,3 кв м	3931,3	21 905 204		
Нежилое здание (проходная) пл.14,60 кв м	14,6	81 351		
Здание - Административно-бытовой корпус, пл.2674,20	2674,2	14 900 642		
Галерея (общая площадь м2:811)	811	4 518 892		
Мастерские (общая площадь м2: 240,2)	240,2	1 338 394		
Итого	8 969,1	49 975 825		

Расчет рыночной стоимости земельных участков (позиции №1-3) в рамках сравнительного подхода

Обзор объектов аналогов приведен в таблице 7.3. настоящего отчета.

Определение элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты различаются по числу входящих в них единиц, при проведении сравнения объектов-аналогов с оцениваемыми объектами неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв.м.), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв.м.

В рамках настоящей работы использовалась единица сравнения земли – 1 кв.м.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости 1 кв.м. земельного участка. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина корректировок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Корректировки, методы определения и внесения

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

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

При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.

Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок – имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были привнесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект исследования, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Экспертом экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта исследования.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным в пп. е) п.22 ФСО №7:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Для расчета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода вводились следующие корректировки:

Объем передаваемых прав на земельный участок

Качество прав для объектов-аналогов и объектов оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, договоров аренды приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом права собственности.

Объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Условия сделки

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок коммерческой недвижимости – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

В таблице приводится количество наблюдений, попадающих в расширенный интервал, и процент этого количества в общем количестве наблюдений по данному параметру.

Таблица.10.9.

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 2, Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 253, табл. 121

В соответствии с приведенными данными, корректировка составила -11,9%.

Корректировка на вид разрешенного использования.

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.
- В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - ✓ realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
 - ✓ www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
 - ✓ www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
 - ✓ itr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения;
 - ✓ особохраняемые, водный, лесной фонд.
- Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

- Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленно-сти сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

В соответствии с классификацией приведенной в таблице 5 на стр. 44-45 в издании «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», корректировка не вводилась.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11, 13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки для размещения многоэтажных жилых домов.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

44

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 1, Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 44-45, табл. 5

45

Таким образом, корректировка на ВРИ не вводилась

Корректировка на месторасположение.

Местоположение объектов оценки и аналогов, сравнимо, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Величина корректировки на наличие железнодорожной ветки была определена на основании информации представленной в источнике «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 1, Территориальные характеристики и

корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», стр. 241, табл.103.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12	1,28
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,11	1,30
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12	1,28
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,14	1,27
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,19	1,12	1,26
6	Москва	1,19	1,13	1,24

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- наличие договоренности с собственником участка, через который осуществляется проезд к участку;
- качество дорожного покрытия.

240

9.6. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов наличия железнодорожной ветки.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

241

Корректировка на площадь земельного участка

Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Площадь объектов-аналогов и объектов оценки различна, следовательно, была введена корректировка.

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А., Земельные участки, часть 2, Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие

функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород 2018, из-во Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, стр. 101, табл. 33

Корректировка на формы участка

Введена для всех аналогов земельных участков площадью 110 кв.м. и 319 кв.м. в размере - 35%, на основании информации: http://www.ceae.ru/Kor_zem.htm, т.к. данные участки имеют узкую, не пригодную для строительства форму.



2015-2016

Функциональное использование земельного участка	Характеристика формы и рельефа участка	2015 год		2016 год	
		Минимальная	Максимальная	Минимальная	Максимальная
МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛЬЕ	1. Земельные участки вытянутой формы (узкие);	10	20	10	15
ИЖС	2. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод;	10	25	10	25
САДОВОДСТВО	3. Земельные участки с повышенным уклоном местности;	10	30	10	25
ПРОМЫШЛЕННОЕ	4. Земельные участки, расположенные в овраге или в пойме реки;	10	45	10	35
КОММЕРЧЕСКОЕ	5. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	15	35	10	30
СПОРТИВНОЕ	6. Земельные участки с изрезанной или с вкраплениями формой, обусловленной сильнопересеченным рельефом;	10	45	10	40
РЕКРЕАЦИОННОЕ	7. Земельные участки, которые являются участками, через которые осуществляются заезды на территорию.	10	30	10	30
	8. Угловой земельный участок				

Согласование результатов.

Согласование итогов при определении стоимости в рамках сравнительного подхода производилось по принципу – чем больше величина введенных корректировок по аналогу, тем меньше вес аналога.

Далее приведены пояснения по каждому пункту таблиц раздела «Выводы»:

- Общая чистая коррекция – для информации показывает итоговую величину корректировок с учетом + /-, т.е. в большую или меньшую сторону снижалась стоимость;
- Общая валовая коррекция – сумма величин корректировок (по модулю числа);
- Нормализованная коррекция – доля общей величины корректировок по каждому объекту в общей сумме корректировок;
- Нормализованная коррекция 2: (1 - Нормализованная коррекция);
- Весовой коэффициент: доля каждой позиции в их общей сумме

Прочие поправки не вводились, т.к. объекты оценки и все объекты аналоги находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Далее представлены результаты расчетов.

Таблица 10.9 Расчет стоимости объекта оценки - Земельный участок (общ.пл. 23045 кв.м), в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Ед. изм.	Земельный участок - Земельный участок, кад.№50:46:0010201:86	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1.1.	Местоположение		Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
1.2.	Источник информации			https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye-uchastki/uchastok-87-sot-promnaznac-heniya-835855355	https://onreal.ru/elektrostal/kypit-uchastok/1899770	https://rosndv.ru/elektrostal/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznac-heniya/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-elektrostali-976510.html
1.3.	Цена предложения	руб.		12 000 000	5 500 000	8 500 000
2	Общая площадь	кв. м	23 045	8 700	7000	7 910
3	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		1379,31	785,71	1074,59
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						
4	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		1379	786	1075
5	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5.1	корректировка	%		0%	0%	0%
5.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
5.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
6	Условия финансирования:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6.1	корректировка	%		0,00	0,00	0,00
6.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
6.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59

7	Назначение:		Для производственной деятельности	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов
7.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
7.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
8	Время продажи:		04.10.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
8.1	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
8.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
8.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
9	Местоположение:		Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Рабочая, 33/1	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
9.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
9.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
9.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
10	Наличие ж/д ветки:		есть	есть	нету	нету
10.1	корректировка	%		0,00%	16,00%	16,00%
10.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	125,71	171,93
10.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
11	Наличие улучшений:		условно свободный	нет	нет	нет
11.1	корректировка	%		0%	0%	0%
11.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
11.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
12	Площадь:		23 045	8 700	1 900	7 910
12.1	корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%

12. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		-137,93	-91,14	-124,65
12. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1241,38	820,29	1121,87
13	Текущее использование:		Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения , сбыта и заготовок	не используется	не используется	не используется
13. 1	корректировка	%		0%	0%	0%
13. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
13. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1241,38	820,29	1121,87
14	ВРИ		Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения , сбыта и заготовок	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
14. 1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
14. 2	величина корректировки	руб. /кв . м		0,00	0,00	0,00
14. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1241,38	820,29	1121,87
15	Наличие инженерных коммуникаций:		Электричество: есть; Сети газоснабжения: есть; Сети водоснабжения и водоотведения: есть; Подъездные пути: есть	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и во-	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водо-	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения

				доотведения	отведения	
15.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
15.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
15.3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1241,38	820,29	1121,87
16	Приведение цены предложения к цене продажи:			предложение	предложение	предложение
16.1	корректировка на торг	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
16.2	величина корректировки	руб./ кв. м		-147,72	-97,61	-133,50
16.3.	скорректированная цена	руб./ кв . м		1093,66	722,67	988,37
17	Геометрия участка		Относительно правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник
17.1	корректировка			0,00	0,00	0,00
17.2	величина корректировки			0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена:	руб./к в. м		1093,66	722,67	988,37
Выводы						
19	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-285,655	-63,043	-86,221
20	Общая валовая коррекция:	руб./ к в. м	732,57	285,655	188,757	258,155
21	Нормализованная коррекция		1,00	0,390	0,258	0,352
22	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,610	0,742	0,648
23	Весовой коэффициент		1,00	0,305	0,371	0,324
24	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./ к в. м	921,87			
Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом		руб.	21 244 406			

Таблица 10.10 Расчет стоимости объекта оценки - Земельный участок (общ. площадь 110 кв. м.), в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Ед. изм.	Земельный участок - Земельный участок, кад.№50:46:0010201:85	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1.1.	Местоположение		Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
1.2.	Источник информации			https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_promnaznachenija_835855355	https://onrealty.ru/elektrostal/kypit-uchastok/1899770	https://rosndv.ru/elektrostal/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznachenija/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-elektrostali-976510.html
1.3.	Цена предложения	руб.		12 000 000	5 500 000	8 500 000
2	Общая площадь	кв. м	110	8 700	7000	7 910
3	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		1379,31	785,71	1074,59
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						
4	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		1379	786	1075
5	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5.1	корректировка	%		0%	0%	0%
5.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
5.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
6	Условия финансирования:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6.1	корректировка	%		0,00	0,00	0,00
6.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
6.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59

7	Назначение:		Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов
7.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
7.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
8	Время продажи:		04.10.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
8.1	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
8.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
8.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
9	Местоположение:		Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Рабочая, 33/1	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
9.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
9.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
9.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
10	Наличие ж/д ветки:		есть	есть	нету	нету
10.1	корректировка	%		0,00%	16,00%	16,00%
10.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	125,71	171,93
10.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
Физические характеристики						
11	Наличие улучшений:		условно свободный	нет	нет	нет
11.1	корректировка	%		0%	0%	0%
11.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
11.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
12	Площадь:		110	8 700	1 900	7 910

12. 1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
12. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
12. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
13	Текущее использование:		Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охраняемых зон железных дорог	не используется	не используется	не используется
13. 1	корректировка	%		0%	0%	0%
13. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
13. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
14	ВРИ		Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охраняемых зон железных дорог	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
14. 1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
14. 2	величина корректировки	руб. /кв . м		0,00	0,00	0,00
14. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
15	Наличие инженерных коммуникаций:		Электричество: есть; Сети газоснабжения: есть; Сети водоснабжения и водоотведения: есть; Подъездные пути: есть	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения
15. 1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
15. 2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
15. 3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52

16	Приведение цены предложения к цене продажи:			предложение	предложение	предложение
16.1	корректировка на торг	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
16.2	величина корректировки	руб./ кв. м		-164,14	-108,46	-148,34
16.3.	скорректированная цена	руб./ кв . м		1215,17	802,97	1098,19
17	Геометрия участка		вытянутая, узкая	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник	Правильный прямоугольник
17.1	корректировка			-35%	-35%	-35%
17.2	величина корректировки			-482,76	-319,00	-436,28
18	Скорректированная цена:	руб./к в. м		732,41	483,97	661,90
Выводы						
19	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-646,897	-301,746	-412,685
20	Общая валовая коррекция:	руб./ к в. м	1658,98	646,897	427,460	584,619
21	Нормализованная коррекция		1,00	0,390	0,258	0,352
22	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,610	0,742	0,648
23	Весовой коэффициент		1,00	0,305	0,371	0,324
24	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./ к в. м	617,37			
Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом		руб.	67910			

Таблица 10.11 Расчет стоимости объекта оценки - Земельный участок (общ.пл. 319 кв.м), в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Ед. изм.	Земельный участок - Земельный участок, кад.№50:46:0010201:84	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1.1.	Местоположение		Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)

1.2.	Источник информации			https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_promnaznacheniya_835855355	https://onrealty.ru/elektrorostal/kypit-uchastok/1899770	https://rosndv.ru/elektrostal/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-elektrostiali-976510.html
1.3.	Цена предложения	руб.		12 000 000	5 500 000	8 500 000
2	Общая площадь	кв. м	319	8 700	7000	7 910
3	Цена 1 кв. м общей площади	руб./ кв.м		1379,31	785,71	1074,59
Корректировки (условия корректировки сформулированы относительно объекта оценки)						
4	Цена за 1 кв.м общей площади (выбранная единица сравнения)	руб./ кв. м		1379	786	1075
5	Состав передаваемых прав:		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
5.1	корректировка	%		0%	0%	0%
5.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
5.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
6	Условия финансирования:		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6.1	корректировка	%		0,00	0,00	0,00
6.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
6.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
7	Назначение:		Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охраняемых зон железных дорог	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов
7.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
7.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
7.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
8	Время продажи:		04.10.19	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

8.1	корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
8.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
8.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
9	Местоположение:		Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная Горьковское шоссе	Московская обл., г. Электросталь, ул.Рабочая, 33/1	Московская обл., г. Электросталь, ул. Первомайская (СНТ Зелёный городок-1)
9.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
9.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
9.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	785,71	1074,59
10	Наличие ж/д ветки:		есть	есть	нету	нету
10.1	корректировка	%		0,00%	16,00%	16,00%
10.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	125,71	171,93
10.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
Физические характеристики						
11	Наличие улучшений:		условно свободный	нет	нет	нет
11.1	корректировка	%		0%	0%	0%
11.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
11.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
12	Площадь:		319	8 700	1 900	7 910
12.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
12.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
12.3	скорректированная цена	руб./ кв. м		1379,31	911,43	1246,52
13	Текущее использование:		Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охран-	не используется	не используется	не используется

			ных зон железных дорог			
13.1	корректировка	%		0%	0%	0%
13.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
13.3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
14	ВРИ		Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
14.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
14.2	величина корректировки	руб. /кв . м		0,00	0,00	0,00
14.3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
15	Наличие инженерных коммуникаций:		Электричество: есть; Сети газоснабжения: есть; Сети водоснабжения и водоотведения: есть; Подъездные пути: есть	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения	есть возможность подключения - электричества, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения
15.1	корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
15.2	величина корректировки	руб./ кв. м		0,00	0,00	0,00
15.3	скорректированная цена	руб./ кв . м		1379,31	911,43	1246,52
16	Приведение цены предложения к цене продажи:			предложение	предложение	предложение
16.1	корректировка на торг	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
16.2	величина корректировки	руб./ кв. м		-164,14	-108,46	-148,34

16. 3.	скорректированная цена	руб./ кв . м		1215,17	802,97	1098,19
17	Геометрия участка		вытянутая, узкая	Правильный прямоуголь- ник	Правильный прямо- угольник	Правильный прямоуголь- ник
17. 1	корректировка			-35%	-35%	-35%
17. 2	величина корректировки			-482,76	-319,00	-436,28
18	Скорректированная цена:	руб./к в. м		732,41	483,97	661,90
Выводы						
19	Общая чистая коррекция:	руб./ к в. м		-646,897	-301,746	-412,685
20	Общая валовая коррекция:	руб./ к в. м	1658,98	646,897	427,460	584,619
21	Нормализованная коррекция		1,00	0,390	0,258	0,352
22	Нормализованная коррекция 2		2,00	0,610	0,742	0,648
23	Весовой коэффициент		1,00	0,305	0,371	0,324
24	Расчетная стоимость 1 кв. м:	руб./ к в. м	617,37			
Рыночная стоимость объекта, опреде- ленная сравнительным подходом		руб.	196 940			

13. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода. Применимость метода ограничена требованием к неизменности динамики доходов во времени.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

Объекты оценки представляет собой производственно-складскую недвижимость. Следует отметить, что сегмент производственно-складской недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, имеет следующую особенность: основной доход от данного типа недвижимости в большинстве случаев генерируется бизнесом, в состав которого она входит, а не недвижимостью как таковой.

Поэтому в отличие от торговой и офисной недвижимости величины арендной платы и операционных расходов по эксплуатации недвижимости не всегда корректно отражают рыночную стоимость недвижимости производственно-складского назначения. У оценщика отсутствует информация о величине доходов, генерируемых всеми производственными активами заказчика, а также информация о доле доходов бизнеса, генерируемой оцениваемыми объектами.

Таким образом, при оценке рыночной стоимости Оценщик отказался от использования доходного подхода в связи с тем, что при активном рынке наиболее представительным является сравнительный подход, так как он наиболее гибко отражает любые изменения рынка. Доходный подход при оценке рыночной стоимости используется в основном на неактивном рынке, когда данных по сдаче в аренду площадей недостаточно, и полученный результат используется в основном индикативно.

В рамках доходного подхода Оценщик отказывается от применения метода предполагаемого использования для расчета рыночной стоимости земельного участка в связи с невозможностью прогнозировать потенциальный доход от земельного участка, так как отсутствует информация о доходах, получаемых от использования объекта недвижимости.

14. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объекты 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.

Затратный подход к оценке недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Различают два вида полной восстановительной стоимости:

– *восстановительная стоимость* (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов, и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта;

– *стоимость замещения* определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Расчет восстановительной стоимости производится двумя методами:

- метод сравнительной единицы,
- метод разбивки по компонентам.

Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом определяется как сумма стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Расчет износа.

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

При определении величины *физического износа* применимы (табл.8) Правила определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено

влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

Внешний (экономический) износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как: общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Расчет износа

Восстановительная стоимость с учетом износа определяется по формуле:

$$\text{Визн} = \text{ПВС} \times (1 - \text{Иф}) \times (1 - \text{Ифун}) \times (1 - \text{Ивн}),$$

где: ПВС – полная восстановительная стоимость,

Иф - физический износ, п

Ифун - функциональный износ,

Ивн - внешний износ.

Обоснованный отказ от применения методов затратного подхода для расчета зданий.

Затратный подход – это способ оценки объекта недвижимости, применяющийся по преимуществу к недавно введенным в эксплуатацию объектам, с минимальной степенью износа. Основан на сопоставлении сумм потраченных на производство объекта средств и перспективах рентабельности использования или сбыта.

Для определения рыночной стоимости в рамках затратного подхода, необходима информация о строительном объеме, составе и весовом значении конструктивных элементов, годе постройки (ввода в эксплуатацию), времени последнего капитального ремонта и т.п.

Оценщик отказался от применения методов затратного подхода, так как информация о весовом значении конструктивных элементов, строительном объеме – отсутствует и не представлена в рамках представленных заказчиком документов. Таким образом, информация, для расчета в рамках затратного подхода, объектов оценки отсутствует.

В связи с вышеизложенным затратный подход для расчета стоимости объектов оценки №№4-7,9-10 не применялся.

Применение затратного подхода

Применение методов затратного подхода для расчета сооружений

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего земельного участка и возведения на нем аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход приводит к объективному результату, если можно точно определить величины стоимости и износа объекта при условии равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Для определения восстановительной стоимости сооружений в рамках затратного подхода, применен индексный метод.

Базисно-индексный метод – перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в уровень цен при помощи индексов, или из первоначальной балансовой стоимости. Принципы использования данного метода приведены в Методических рекомендациях, утвержденных письмом Госстроя России от 31 мая 1993 г. № 12-133.

Первоначальная балансовая стоимость определена на 31.12.2016 год, на дату внесения стоимости в бухгалтерский учет. Таким образом, для определения полной восстановительной стоимости необходимо определить индекс пересчета цен с даты внесения стоимости на балансовый учет на дату оценки.

Для определения стоимости сооружений, использована первоначальная балансовая стоимость. Ввиду того, что с даты постановки на учет до даты определения стоимости прошел определенный период времени, в результате первоначальная стоимость изменилась и может быть рассчитана индексным методом, с применением расчетного индекса учитывающего изменения стоимости, а исследуемый период на базе изменения индексов ФЕР-2001.

Для пересчета цен с 30.06.2009г. (2 квартал 2009 года), по статье «прочие объекты», значение индекса для Московской области составит – 6,37:

Индекс на 3 квартал 2019 года, определен аналогичным образом (за 4 квартал на дату оценки еще не опубликован), составляет: 6,92.

Таким образом, индекс пересчета цен с 2 кв. 2009 г. на 3 кв.2019 г. составит:
 $6,92 / 6,37 = 1,0863$, далее расчет произведен аналогично.

Таблица 14.1. Расчет коэффициентов пересчета цен:

Дата	Период (квартал, год)	Индекс СМР к ФЕР-2001, здравоохранение, "Прочие объекты"	Источник информации	Коэффициент пересчета цен
30.06.2009	2 кв. 2009 г-	6,37	http://docs.cntd.ru/document/902052934	1,0863
27.07.2007	3 кв. 2007	4,97	http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html	1,3924
15.05.2007	2 кв. 2007	4,76	http://docs.cntd.ru/document/902052934	1,4538
27.07.2007	3 кв. 2007	4,97	http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html	1,3924
27.07.2007	3 кв. 2007	4,97	http://docs.cntd.ru/document/902052934	1,3924
15.05.2007	2 кв. 2007	4,76	http://docs.cntd.ru/document/902052934	1,4538
01.02.2010	1 кв.2010	6,63	http://www.smetakmw.ru/indexi-smr.html	1,0437
04.10.2019	3 кв.2019	6,92	http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=96651&fld=134&dst=100011,0&rnd=0.7746489223560697#028990789374960335	

Далее определена восстановительной стоимости в рамках затратного подхода.

Таблица 14.2. Расчет полной восстановительной стоимости

№ О/О	Номер по порядку согласно инв. описи ОС от 30.09.2019 г.	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость, руб.	Дата принятия к учету	Коэф. пересчета	ПВС на дату оценки с НДС
-------	--	---	-------------------	--------------------------------	-----------------------	-----------------	--------------------------

Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.;							
8	8	ЖД путь ПО "ЭТМ" №85 (85,5 п/м) (сооружение)	00000130	1 702 415,25	30.06.2009	1,086342	2 219 287
Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.;							
11	16	Водопровод	00000040	119 000,00	27.07.2007	1,392354	198 828
12	17	Дорожн. асф.бет.покрытие	00000010	1 659 072,04	15.05.2007	1,453782	2 894 314
13	18	Канализация ливневая	00000039	14 855 987,37	27.07.2007	1,392354	24 821 754
14	19	Канализация хозяйственная (общая площадь м2:285)	00000038	1 492 660,18	27.07.2007	1,392354	2 493 974
15	20	Ограждение территории завода (общая площадь м2:583,6)	00000020	10 310 254,03	15.05.2007	1,453782	17 986 628
16	21	ПОДКРАНОВЫЕ ПУТИ	00000174	8 050 847,46	01.02.2010	1,043741	10 083 595

За период с даты учета до даты оценки объекты претерпели физический износ. Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества с учетом износа (Рз) в рамках затратного подхода определяется по формуле:

$$P_z = ПВС \times (1 - \Phi) \times (1 - M) \times (1 - ВН),$$

где: ПВС - полная восстановительная стоимость здания, сооружения (в руб.),

Φ - физический износ,

М - моральный износ,

ВН - внешний износ.

Физический износ – снижение стоимости объекта в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Интенсивность его зависит от качества строительно-монтажных работ, уровня эксплуатации здания, влияния климатических и других факторов окружающей среды.

Величина физического износа определена на основании укрупненной шкалы физического износа зданий, представленной в таблице ниже. Источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Техническое состояние объектов оценки (сооружения) оценивается на уровне «удовлетворительное». Таким образом, значение физического износа на дату оценки установлено на уровне 47,5 %.(среднее значение диапазона 35-60, состояния удовлетворительное).

Функциональный /моральный/ износ (М) является следствием потери стоимости в результате недостатков проектирования, а также вследствие морального устаревания использованных материалов и конструкций. Функциональный износ не рассчитывался.

Износ внешнего воздействия (ВН) определяется как снижение функциональной пригодности объекта вследствие влияния внешней среды. Это является важным фактором для установления степени снижения рыночной цены объекта. Износ внешнего воздействия может быть связан с общим упадком района, в котором расположен объект или состоянием рынка. Внешний износ в данном случае будет равен 0%.

Скидка на ликвидность. Корректировка введена на основании издания «Справочник оценщика недвижимости - 2017» Нижний Новгород 2017, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., стр.164, табл.80 в размере 43% (класс объектов универсальные производственно-складские объекты, неактивный рынок).

Таблица 80

Класс объектов	Значения предельных скидок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	26%	22%	31%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	25%	18%	32%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	24%	20%	29%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	25%	33%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	22%	18%	27%
Неактивный рынок			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	37%	31%	43%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	34%	27%	41%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	37%	30%	44%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	41%	35%	47%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	34%	27%	41%

Далее в таблице предоставлены результаты расчетов в рамках затратного подхода.

Таблица 14.3. Расчет рыночной стоимости сооружений в рамках затратного подхода.

Номер по порядку согласно инв. описи ОС от 30.09.2019 г.	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	ПВС на дату оценки с НДС	Фактический срок службы	Коэффициент физического износа	Скидка на ликвидность	Рыночная цена руб. с НДС	Рыночная цена руб. без НДС
Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.;								
8	ЖД путь ПО "ЭТМ" №85 (85,5 п/м) (сооружение)	00000130	2 219 287	10,12	47,50%	43,00%	664 121,54	553 434,62
Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.;								
16	Водопровод	00000040	198 828	12,02	47,50%	43,00%	59 499,33	49

								582,77
17	Дорожн. асф.бет.покрытие	00000010	2 894 314	12,22	47,50%	43,00%	866 123,44	721 769,53
18	Канализация ливневая	00000039	24 821 754	12,02	47,50%	43,00%	7 427 909,99	6 189 924,99
19	Канализация хозфе- кальная (общая пло- щадь м2:285)	00000038	2 493 974	12,02	47,50%	43,00%	746 321,68	621 934,73
20	Ограждение террито- рии завода (общая площадь м2:583,6)	00000020	17 986 628	12,22	47,50%	43,00%	5 382 498,44	4 485 415,37
21	ПОДКРАНОВЫЕ ПУТИ	00000174	10 083 595	9,54	47,50%	43,00%	3 017 515,91	2 514 596,60

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три подхода определения стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный.

При оценке объектов недвижимого имущества для каждого объекта оценки нами был применен только один подход к оценке рыночной стоимости.

Согласование подходов не проводилось, т.к. расчет рыночной стоимости произведен для каждого объекта оценки только в рамках одного подхода.

Рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составит:

Таблица 15.1.

Расчет итоговой рыночной стоимости объектов оценки

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость в рамках подхода			Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
	Сравнительный подход, руб. (с НДС)	Затратный подход, руб. (с НДС)	Доходный подход, руб. (с НДС)	
Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:86, общая площадь. 23045 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	21 244 406	обоснованный отказ	обоснованный отказ	21 244 406
Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:85, общая площадь. 110 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	67 910	обоснованный отказ	обоснованный отказ	67 910

Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:84, общая площадь. 319 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	196940	обоснованный отказ	обоснованный отказ	196940
Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 1297,8 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А1, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:005, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	7 231 342	обоснованный отказ	обоснованный отказ	7 231 342
Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 3931,3 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А2, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:006, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	21 905 204	обоснованный отказ	обоснованный отказ	21 905 204
Здание "Проходная", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 14,6 кв.м., инв. №341:100-2228, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	81 351	обоснованный отказ	обоснованный отказ	81 351
Здание "административно-бытовой корпус", назначение: нежилое, этажность: 3, общая площадь 2674,2 кв.м., ИНВ. №341:100-2228, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 50:46:01:00081:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	14 900 642	обоснованный отказ	обоснованный отказ	14 900 642
ЖД путь П.О. "ЭТМ" №85, назначение: железнодорожный путь, протяженность, 85,5 п/м, рельсы стальные Р-65, Р-50, Ж/д путь от т.2 (от ворот на территорию ООО «ИнвестПроект») до т.3. (ввод в цех) и от т. 4 (выход из цеха) до т. 5. (до	обоснованный отказ	664 122	обоснованный отказ	664 122

тупикового упора)				
Галерея общей площадью 811 кв.м. инв.№00000189, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	4 518 892	обоснованный отказ	обоснованный отказ	4 518 892
Мастерские общей площадью 240,2 кв.м. инв.№ 00000190, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	1 338 394	обоснованный отказ	обоснованный отказ	1 338 394
Водопровод	обоснованный отказ	59 499	обоснованный отказ	59 499
Дорожное асфальтобетонное покрытие	обоснованный отказ	866 123	обоснованный отказ	866 123
Канализация ливневая	обоснованный отказ	7 427 910	обоснованный отказ	7 427 910
Канализация хозфекальная (общая площадь м2:285)	обоснованный отказ	746 322	обоснованный отказ	746 322
Ограждение территории завода (общая площадь м2:583,6)	обоснованный отказ	5 382 498	обоснованный отказ	5 382 498
Подкрановые пути	обоснованный отказ	3 017 516	обоснованный отказ	3 017 516

16. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА ИНФОРМАЦИИ

Анализ достаточности и достоверности информации позволяет утверждать о достаточности и достоверности используемой информации.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиками оценки.

Информация, предоставленная Заказчиками, заверена подписью. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для сравнительного подхода получены из представленной Заказчиками документации, перечень которой приведен в разделе 1, а копии представленной документации, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценщик также принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. раздел 3 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Настоящее заключение подготовлено оценщиком Быковой Ю.А. в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта недвижимости № 921/19 от 04.10.2019 года.

Оценка объектов недвижимости произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с «Федеральными стандартами оценки», утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г., стандартами и правилами НП СРО «АРМО», членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 04 октября 2019г. составляет:

№п /п	Номер по порядку согласно инв. описи	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС) ³
<i>Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.;</i>					
1	1	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:86, общая площадь. 23045 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000134	21 244 406	21 244 406
2	2	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:85, общая площадь. 110 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000165	67 910	67 910
3	3	Земельный участок, кадастровый номер 50:46:0010201:84, общая площадь. 319 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, ад-	00000164	196 940	196 940

³ Примечание: реализация прав собственности земельных участков НДС не облагается.

		рес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13			
4	4	Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 1297,8 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А1, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:005, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000006	7 231 342	6 026 118,33
5	5	Здание "Цех", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 3931,3 кв.м., Инв. №341:100-2228, лит. А2, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:006, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000007	21 905 204	18 254 336,67
6	6	Здание "Проходная", назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 14,6 кв.м., инв. №341:100-2228, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000004	81 351	67 792,50
7	7	Здание "административно-бытовой корпус", назначение: нежилое, этажность: 3, общая площадь 2674,2 кв.м., ИНВ. №341:100-2228, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 50:46:01:00081:002, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000001	14 900 642	12 417 201,67
8	8	ЖД путь П.О. "ЭТМ" №85, назначение: железнодорожный путь, протяженность, 85,5 п/м, рельсы стальные Р-65, Р-50, Ж/д путь от т.2 (от ворот на территорию ООО «ИнвестПроект») до т.3. (ввод в цех) и от т. 4 (выход из цеха) до т. 5. (до тупикового упора)	00000130	664 122	553 435,00
Итого по инв. описи №009 от 30.09.2019 г.				66 291 917	58 828 140,17
				Шестьдесят шесть миллионов двести девяносто одна тысяча девятьсот семнадцать рублей ноль копеек	Пятьдесят восемь миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч сто сорок рублей семнадцать копеек
<i>Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.;</i>					

№п /п	Номер по порядку согласно инв. описи	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
9	5	Галерея общей площадью 811 кв.м. инв.№00000189, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000189	4 518 892	3 765 743,33
10	23	Мастерские общей площадью 240,2 кв.м. инв.№ 00000190, адрес объекта: Московская обл., г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	00000190	1 338 394	1 115 328,33
11	16	Водопровод	00000040	59 499	49 582,50
12	17	Дорожное асфальтобетонное покрытие	00000010	866 123	721 769,17
13	18	Канализация ливневая	00000039	7 427 910	6 189 925,00
14	19	Канализация хозфекальная (общая площадь м2:285)	00000038	746 322	621 935,00
15	20	Ограждение территории завода (общая площадь м2:583,6)	00000020	5 382 498	4 485 415,00
16	21	Подкрановые пути	00000174	3 017 516	2 514 596,67
Итого по инв. описи №010 от 30.09.2019 г.				23 357 154	19 464 295,00
				Двадцать три миллиона триста пятьдесят семь тысяч сто пятьдесят четыре рубля ноль копеек	Девятнадцать миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи двести девяносто пять рублей ноль копеек

Оценщик ООО «ЭКСПЕРТ» _____ Ю.А. Быкова

Генеральный директор ООО «ЭКСПЕРТ» _____ Е.В. Черных

18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами Заказчика. Среди них:

- Гражданский кодекс Российской Федерации ч. I и II.
- Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98 “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.
- Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности для определения вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№297, 298, 299 (соответственно ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО №10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №238.
- «Стандарты профессиональной деятельности в области оценки имущества» Ассоциации Российских магистров оценки.
- «Справочник оценщика» (Справочник оценщика машин и оборудования, «корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» издание первое. 2015)
- Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. Р-03112194- 0376-98, Редакция от 10.12.1998 (источник <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=56626#h2490>)

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным далее в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

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

- Инвентаризационная опись основных средств №009 от 30.09.2019 г.;
- Инвентаризационная опись основных средств №010 от 30.09.2019 г.;
- Ведомость ОС;
- Технические паспорта на здания;
- Кадастровые паспорта на здания и сооружения;
- Свидетельства о праве собственности;

ПРИЛОЖЕНИЯ

https://www.avito.ru/elektrostal/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._promznacheniya_835855355

www.avito.ru Участок 87 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявления на сайте Avito

Участок 87 сот. (промназначения) 12 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заветку Верно в 10:20



8 910 427-89-20

Написать сообщение

Частное лицо
Агентство
На Avito с мая 2012
Закрывает 75 объявлений

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Ирина Анапловна

на 83585355, (1) 4504 (+77)

ул Красная
Горьковского шоссе



Продаётся земельный участок промшленного назначения 0,87 га в черте города. Реальный земельный участок на отпущенной территории. Жд ветка. 30-40 250 кВт (возможно увеличение), вода, отопление, канализация по границе участка. Удобный автомобильный подъезд М-7 (меньше 2 км), А-107 (1 км). Собственность.

Бесплатный семинар ГСМ

13 человек в группе. Новички, курсы, сертификаты и повышение квалификации! Присоединитесь!

Земельная промназначения в Подмосковье! От собственников! Рядом с ЦКАД, 2 декларации недвижимости «ПРОМНАЗНАЧЕНИЕ» от 50 соток! mshindustrial.ru

<https://onreal.ru/elektrostal/kypit-uchastok/1899770>

onreal.ru Участок на продажу в Электростали, Красная улица - объявление на ONREAL.RU

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В ЭЛЕКТРОСТАЛИ, КРАСНАЯ УЛИЦА

Московская область, Электросталь, Красная улица

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА 4 000 000 ₽

ЖК «Испанские кварталы» в Подмосковье! Ключи в 2020 году! Паркинг, Детские без машин, Высотные потолки, Звоните! 000/1181! [ПОДРОБНЕЕ](#)

Продавец

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продам земельный участок 70 соток. Промназначение, под строительство производственно-складского помещения. Участок в долгосрочной аренде. Продаю право аренды с последующим выкупом в собственность за 1 500 000 рублей. Есть возможность взять в аренду соседний участок 1 Га., также с последующим выкупом. в 2019 в пятистах метрах от участка пройдет дублер Горьковского шоссе, что в разы увеличит его привлекательность, участки ровные, рядом с дорогой, круглогодичный подъезд. Рядом проходят все коммуникации. Оперативный показ! Звоните!

Назначение земли промышленного назначения

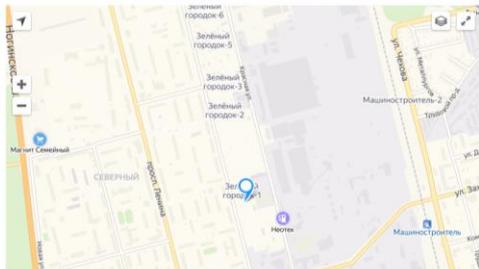
<https://rosndv.ru/elektrostal/zemelnyj-uchastok/kupit/promnaznacheniya/uchastok-promnaznachenija-79-sot-na-prodazhu-v-elektrostali-976510.html>

Участок промназначения 79 сот. на продажу в Электростали, цена 8 500 000 руб., Вадим — РосНДВ.ру

Труски - Труски... Продажа дома К...

Участок промназначения 79 сот. на продажу в Электростали ☆

8 500 000 руб.



Вадим
частное лицо
на сайте с 23
июня 2019
Все объявления
автора

Контакты: [показать контакты](#)
Тел.: 89х xxx xxxx

[Написать автору](#)

Объявление №976510
[Показать фото](#)

[Продвинуть объявление](#)

Адрес: Электросталь, СНТ Зелёный городок-1, [показать на карте](#)

Расстояние до города: В черте города
Площадь участка: 79 сот.

Продажа земельного участка в городе Электросталь находящегося на ул. Первомайской. Продается массив земельный участок. Площадь массива 7910 кв м. Участок не имеет обременений, имеет правильную форму, с/оборудован от строений и насаждений. В данный момент на всем массиве ведутся активные работы по отсыпке грунта. Все коммуникации по границе. Кадастровый номер квартала: 50.46.0010301. Категория земель: Земли населенных пунктов. Участки переводятся в зависимости от ПЗЗ и решения покупателя. По Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) земельные массивы попадают зону Многофункциональная общественно-деловая зона. Участок не делим. Торг уместен. Форма оплаты по договоренности.

ДОЧКИ-СЫНОЧКИ

53% 139 руб.

66% 199 руб.

49% 43%



https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_3_460_m2_na_0.82_ga_v_g._elektrostal_539817895

Теплый склад 3 460 м2 на 0.82 Га в г. Электросталь - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Продажа дома К

Теплый склад 3 460 м2 на 0.82 Га в г. Электросталь - 42 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 4 ноября в 14:21

8 916 037-1040

Написать сообщение

Адрес: Электросталь, Московская область

№ 03977888 - 03981171

Выбор фото для показа в объявлении из фотоальбома объявлений

Площадь: 3460 м²

Разрешенная высота: 48 м



Электросталь, Московская область

Площадь: 3 460 м², разрешенная высота: 48 м, в г. Электросталь, Московская область, 48 м от МКАД.

Площадь: 11 × 6, 7 м
Электросталь 300 мб, микр. ТП
Отопление: центральное, автономное, коллективное: центральное.
Полы: бетон, линолеум.

Какое покрытие
Битумно-полиэстеровый кровельный материал - 300 м².
Внутренний двор 300 м², асфальт, бетонное.

Как часто кто пользуется и собственники готовы ли передать, пользование по договоренности.

Участок 0.82 Га в собственности, промаркирован, огражден и/л заборами.

Субъекты:

Срочно.

Дифф. поставка от С. уезжаете, Россия.

Пополнить

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 05.03.2019

№ 00-00-4001/5046/2019-80426

На основании запроса от 26.02.2019, поступившего на рассмотрение 26.02.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-металлургическая компания - Центральный регион", ИНН: 7705739097, ОГРН: 1067746753172, дата гос.регистрации: 29.06.2006; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Электросталь, обл.Московская, г. Электросталь, нп Электросталь, ул Красная, д 13 , за период с 01.01.2016 по 25.02.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:46:0010201:84	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог	
		Адрес:	обл. Московская, г. Электросталь, ул. Красная, дом 13	
		Площадь:	319 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	13.01.2010	
		номер государственной регистрации:	50-50-46/052/2009-219	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 10.12.2009 №248	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50:46:0010201:84-50/046/2017-1
		1.3.2.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:			50:46:0010201:84-50/046/2017-2	
1.3.3.		вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:	
		номер государственной регистрации:	50:46:0010201:84-50/001/2018-3	
1.3.4.		вид:	Арест, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13, кад.№ 50:46:0010201:84, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, общая площадь 319 кв. м	
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:84-50/001/2018-4		
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:46:0010201:86	

	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
	Адрес:	обл. Московская, г. Электросталь, ул. Красная, дом 13
	Площадь:	23045 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.06.2009
	номер государственной регистрации:	50-50-46/016/2009-344
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 02.04.2009 №192
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:86-50/046/2017-1
2.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:86-50/046/2017-2
2.3.3.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:86-50/001/2018-3
2.3.4.	вид:	Арест, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13, кад.№ 50:46:0010201:86, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, общая площадь 23045 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:86-50/001/2018-4
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:46:0010201:85
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог
	Адрес:	обл. Московская, г. Электросталь, ул. Красная, дом 13
	Площадь:	110 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.01.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-46/052/2009-220

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 10.12.2009 №248
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:85-50/046/2017-1
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:85-50/046/2017-2
3.3.3.	вид:	Арест, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13, кад.№ 50:46:0010201:85, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, общая площадь 110 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:85-50/001/2018-4
3.3.4.	вид:	Арест, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13, кад.№ 50:46:0010201:85, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, общая площадь 110 кв. м
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:85-50/001/2018-3
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:46:0010201:646
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Электросталь, ул Красная, д 13
	Площадь:	1297, 8 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.02.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-46/070/2006-165
	основание государственной регистрации:	Решение № 8 решения собрания участников ООО "Металлист Инвест" от 02.11.2006; Акт приемки-передачи имущества от 06.11.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:646-50/046/2017-1
4.3.2.	вид:	Ипотека
		50:46:0010201:646-50/046/2017-2

		номер государственной регистрации:	
	4.3.3.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
		номер государственной регистрации:	50:46:0010201:646-50/001/2018-3
	4.3.4.	вид:	Арест, Московская область, г.Электросталь, ул.Красная, д.13, кад.№ 50:46:0010201:646, Здание "Цех", назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 1297, 80кв.м, инв.№ 341:100-2228, лит. А1
		номер государственной регистрации:	50:46:0010201:646-50/001/2018-4
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:46:0000000:3630
		Назначение объекта недвижимости:	Ж.д.путь П.О. ЭТМ № 85
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г Электросталь, ул Красная, д 13
		Площадь:	Протяженность 85, 5 м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.06.2009
		номер государственной регистрации:	50-50-46/025/2009-062
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи сооружения "Ж.д.путь П.О. "ЭТМ" №85" от 30.04.2009 №1
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0000000:3630-50/046/2017-1
	5.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:46:0000000:3630-50/046/2017-2
	5.3.3.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
		номер государственной регистрации:	50:46:0000000:3630-50/001/2018-3
	5.3.4.	вид:	Арест, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13, кад.№ 50:46:0000000:3630, "Ж.д. путь П.О. "ЭТМ" №85", назначение: нежилое, транспортное, "Ж.д. путь П.О. "ЭТМ" №85", протяженность 85, 50 м, инв.№ 341:100-2228, лит. 1
		номер государственной регистрации:	50:46:0000000:3630-50/001/2018-4
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:46:0010201:652
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

	Адрес:	Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13
	Площадь:	2674, 2 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.02.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-46/070/2006-160
	основание государственной регистрации:	Решение № 8 решения собрания участников ООО "Металлист Инвест" от 02.11.2006; Акт приемки-передачи имущества от 06.11.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:652-50/046/2017-1
6.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:652-50/046/2017-2
6.3.3.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:652-50/001/2018-3
6.3.4.	вид:	Арест, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13, кад.№ 50:46:0010201:652, Здание "Административно-бытовой корпус", назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2674, 2 кв. м, инв.№ 341:100-2228, лит. А
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:652-50/001/2018-4
7. 7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:46:0010201:636
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13
	Площадь:	3931, 3 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.02.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-46/070/2006-166
	основание государственной регистрации:	Решение № 8 решения собрания участников ООО "Металлист Инвест" от 02.11.2006; Акт приемки-передачи имущества от 06.11.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:636-50/046/2017-1

7.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:636-50/046/2017-2
7.3.3.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:636-50/001/2018-3
7.3.4.	вид:	Арест, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13, кад.№ 50:46:0010201:636, Здание Цех", назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 3931, 3 кв. м, инв.№ 341:100-2228, лит. А2
	номер государственной регистрации:	50:46:0010201:636-50/001/2018-4
8. 8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:46:0000000:3628
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г Электросталь, ул Красная, д 13
	Площадь:	14, 6 кв. м
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.02.2007
	номер государственной регистрации:	50-50-46/070/2006-162
	основание государственной регистрации:	Решение № 8 решения собрания участников ООО "Металлист Инвест" от 02.11.2006; Акт приемки-передачи имущества от 06.11.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
8.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0000000:3628-50/046/2017-1
8.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:46:0000000:3628-50/046/2017-2
8.3.3.	вид:	Арест, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества:
	номер государственной регистрации:	50:46:0000000:3628-50/001/2018-3
8.3.4.	вид:	Арест, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13, кад.№ 50:46:0000000:3628, Здание "Проходная", назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 14, 6 кв. м, инв.№ 341:100-2228, лит. Д
	номер государственной регистрации:	50:46:0000000:3628-50/001/2018-4
9.	Получатель выписки:	Селютин Андрей Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты

недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Московская область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Начальник отдела
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Насырова Елена Алексеевна
(инициалы, фамилия)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

"Ж.д.путь П.О. "ЭТМ" № 85"

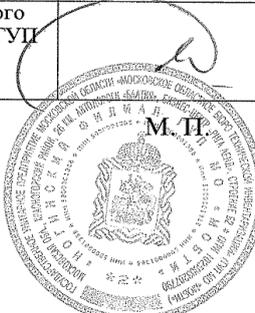
наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Электросталь
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Электросталь
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Красная
Номер дома	13	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	341:100-2228

Технический паспорт составлен по состоянию на 07 августа 2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-металлургическая компания- Центральный регион"		Ногинский филиал Электростальский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Газаров А.А.		Начальник Электростальского отдела Ногинского филиала ГУЦ МО "МОБТИ" Денисов А.Б.	

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:80000	6
7	7. План сооружения М 1:2000	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения

Наименование "Ж.д.путь П.О. "ЭТМ" № 85"

Назначение железнодорожный путь

3.1 Краткое описание

1. Описание сооружения

Железнодорожный путь от т. 2 (от ворот на территорию ООО "ИнвестПроект") до т.3 (ввод в цех) и от т.4 (выход из цеха) до т.5 (до тупикового упора).

2. Общие сведения по сооружению

Протяженность - 85,5 м.

Рельсы - стальные Р-65, Р-50.

Шпалы - железобетонные, деревянные.

Балласт - песчанно-гравийный.

3. Использование

Железнодорожные пути.

4. Балансовая стоимость по состоянию на 01.07.08г. составляет:

113 014,04 руб. (Сто тринадцать тысяч четырнадцать руб. 04 коп.)

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 113 014,04 руб.

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

3.5. Примечание

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 07 августа 2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1	"Ж.д.путь П.О. "ЭТМ" № 85"	1971	402263	113014,04

**5. Распределение протяженности сооружения
по территории муниципальных образований Московской области**

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
1	"Ж.д.путь П.О. "ЭТМ" № 85"		85,50
		в том числе:	
		Распределение протяженности (м)	85,50

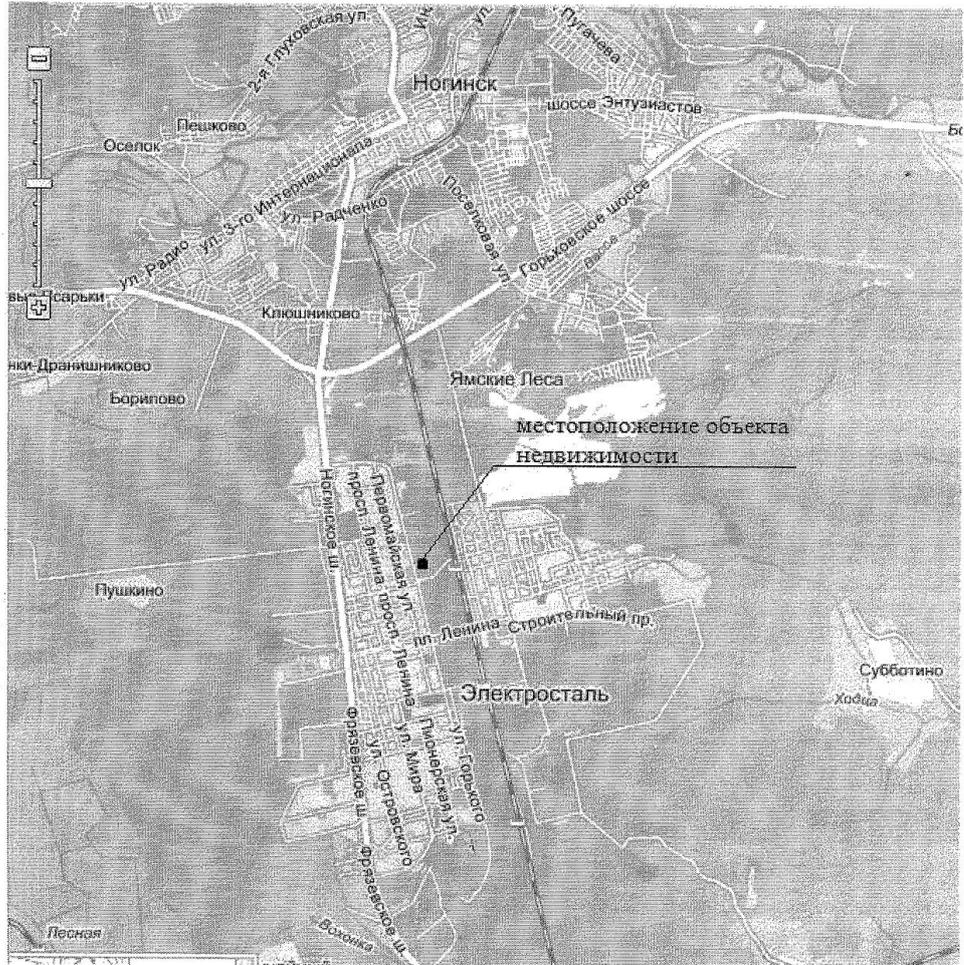
6. Ситуационный план

"Ж.д.путь П.О. "ЭТМ" № 85"

наименование сооружения

М 1:80000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Арменьева Т.С., Растегаева А.В.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Денисов А.Б.	<i>[Handwritten Signature]</i>

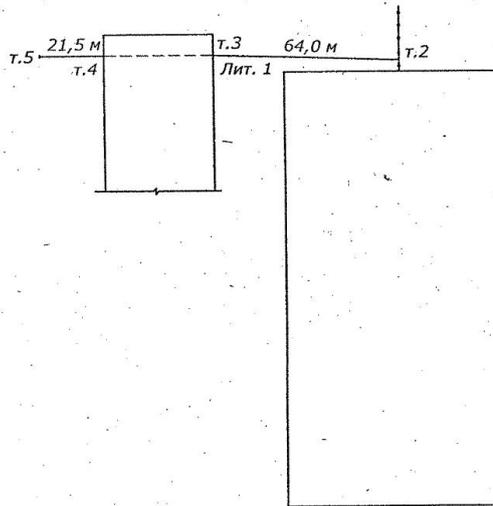
7. План сооружения

"Ж.д.путь П.О. "ЭТМ" № 85"
наименование сооружения

М 1:2000

Лист 1 Всего листов 1

Ул. Красная



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Арменьева Т.С., Растегаева А.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Денисов А.Б.	<i>[Handwritten Signature]</i>

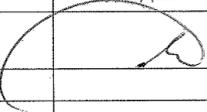
**8. Экспликация к планам зданий и сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)**

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
1	"Ж.д.путь П.О. "ЭТМ" № 85"	Протяженность (всего) (м)	85,50
		Количество путей (шт)	1
		Год постройки	1 971
		Инвентарный номер бух. учета	402263
		Балансовая стоимость (руб) по состоянию на 01.07.08г.	113 014,04

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Армениева Т.С., Растегаева А.В.		Денисов А.Б.	



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
на 13 листов листах

Начальник

Электросталевского отдела
Ногинского филиала ГУП МО «МОСТИ»

М.П.

Денисов А.Б.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28 октября 2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2228

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание "Проходная"

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Д	
Иное описание местоположения	г. Электросталь, ул. Красная, д.13	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 14,3 Кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
 количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2007

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:46:0010201:86

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 341:100-2228 лит. Д по состоянию на 18.10.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 11.03.2011 г. запись регистрации № 50-50-46/070/2006-162 от 13.02.2011 г. В результате уточненных объемов площадь объекта изменилась с 14,6 кв.м на 14,3 кв.м.*

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

Руководитель комплексной производственной группы
 Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБТИ"



(подпись)

И.И. Щедрина

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекты незавершенного строительства)
Лист № 2 , всего листов 2

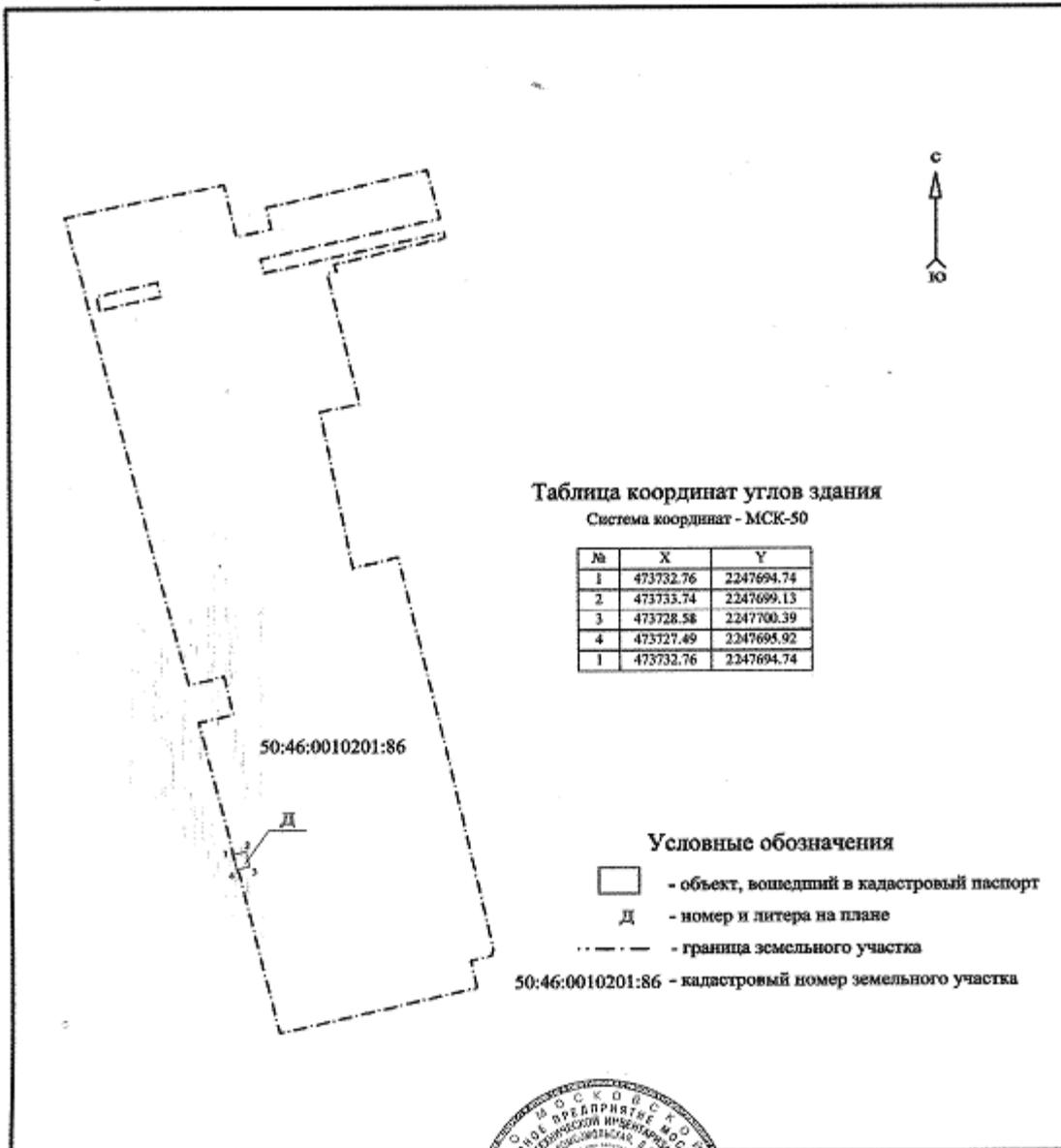
Здание

(или объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2228

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Руководитель комплексной производственной группы № 2
Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБИЛ"



(подпись)

И.И. Щедрина
(инициалы, фамилия)



Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью ГУП МО «МОБИ» на 2 (двух)
листах.

Руководитель комплексной производственной
команды № 2 Управления по работе с
заказчиками ГУП МО «МОБИ»



[Handwritten signature]

И.И. Щедрина

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание "Проходная"

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д	
Иное описание местоположения	г. Электросталь, ул. Красная, д.13	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	341:100-2228

Технический паспорт составлен по состоянию на

18 октября 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "РГМК-Центральный регион"		ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО "РГМК-Центральный регион" А.А. Газаров		Руководитель комплексной производственной группы №2 Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБТИ" И.И. Щербаков	



М. П.

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план (масштаб 1:50000)	5
6	План здания "Проходная" (масштаб 1:2000)	6
7	Экспликации к плану здания "Проходная"	7
8	План 1-го этажа здания "Проходная" (масштаб 1:100)	8
9	Экспликации к плану 1-го этажа здания "Проходная"	9
10	Запись о правообладателях	10

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание "Проходная"
Год завершения строительства 2007
Год ввода в эксплуатацию ---
Материал стен кирпичные
Количество надземных этажей _____ Количество подземных этажей _____
Строительный объем 97 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 14,3 кв.м
Площадь застройки 33,9 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 116 759,94 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	<u>Д</u>

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Здание "Проходная" (лит.Д) - представляет собой одноэтажное кирпичное здание общей площадью по внутреннему обмеру 14,3 кв.м.
Ранее Электростальским филиалом ГУП МО "МОБТИ" был выпуцен технический паспорт инв.№341:100-2228 лит.Д по состоянию на 12.07.1999 г.
Выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности от 11 марта 2011 года, запись регистрации №50-50-46/070/2006-162 от 13 февраля 2007 года.*

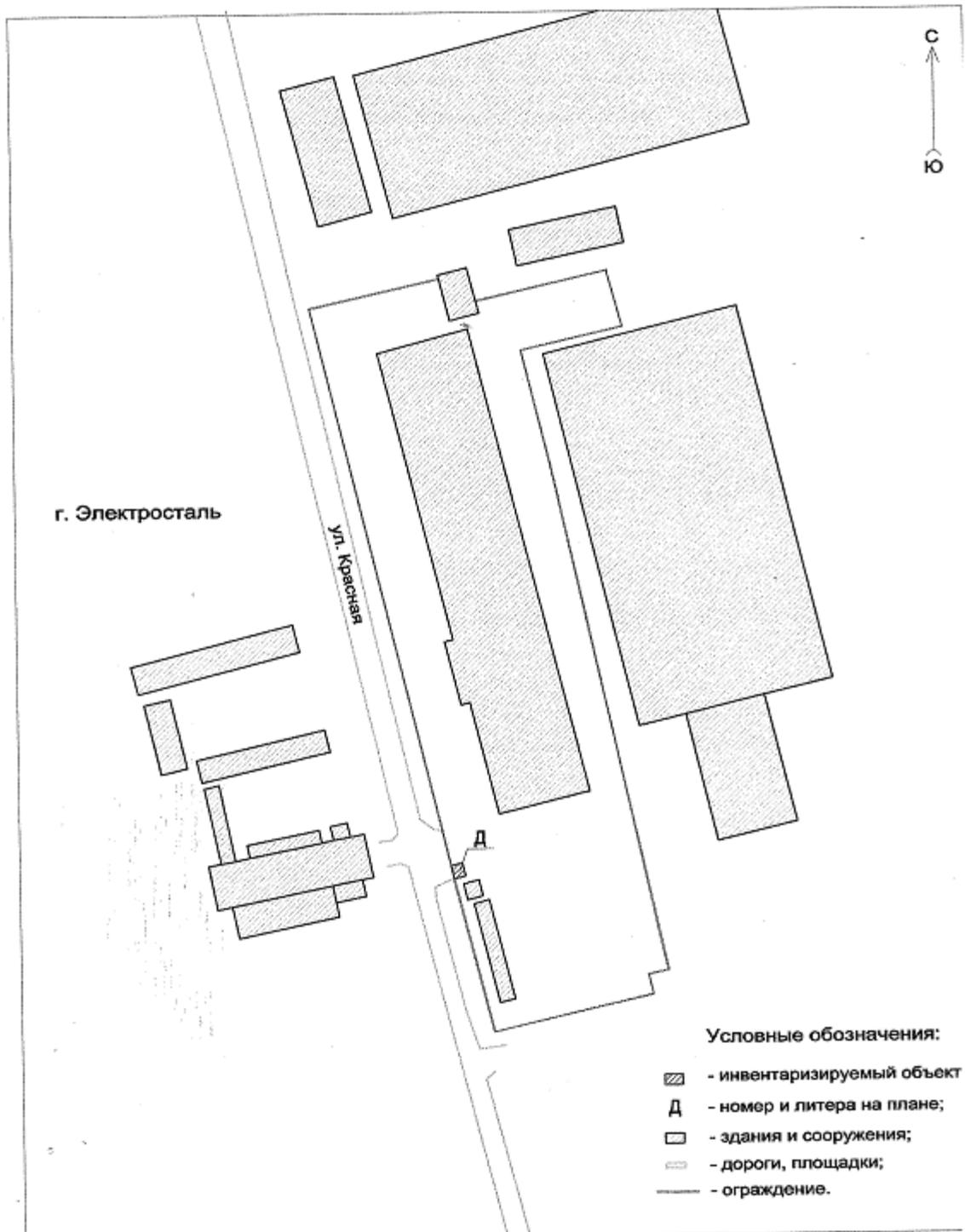
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01 октября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Д	Здание "Проходная"	2 007	00000004	116 759,94

Ситуационный план

Масштаб 1:50000



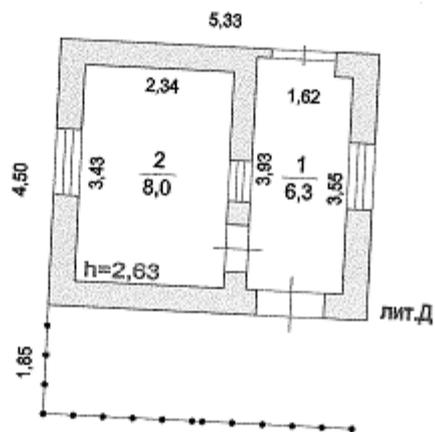


План здания "Проходная"

Масштаб 1 : 2000		Лист 1	Листов 1
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Кононов Д.В.	<i>[Signature]</i>	Щедрина И.И.	<i>[Signature]</i>

7. Экспликация к планам сооружений
 (инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
 электрических и телефонных сетей,
 дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ и литера на плане	Наименование сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Д	Здание "Проходная"	Назначение здания	<i>нежилое</i>
		Этажность (надземная)	<i>1</i>
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	<i>14,3</i>
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	<i>33,90</i>
		Объем (куб.м)	<i>97,00</i>
		Материал стен	<i>кирпич</i>
		Материал фундамента	<i>железобетон</i>
	Год ввода в эксплуатацию	<i>2 007</i>	



Здание "Проходная"			
план 1-го этажа			
Масштаб - 1:100		Лист - 1	Листов - 1
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Хрушев А.Г.	<i>[Signature]</i>	Щедрина И.И.	<i>[Signature]</i>

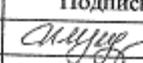
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Д	1		1	вспомогательные	6,3		
Д			2	основное	8,0	2,50	
<i>Всего:</i>					<i>14,3</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Хрущев А.Г.		Щедрина И.И.	



Протоко, подготовленного
и одобренного дирекцией ГУП ИМА АН СС СР
и
дирекцией
Управления по работе с клиентами
ГУП ИМА АН СС СР
И.И. Щергина





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НА № 124270 , дата выдачи 13.02.2007;
серия 50-НД № 277097 , дата выдачи 07.10.2009;
серия 50-АА № 330334 , дата выдачи 04.08.2010;
серия 50-АА № 330357 , дата выдачи 09.08.2010;
серия 50-АБ № 749616 , дата выдачи 11.03.2011

Дата выдачи:

"04" апреля 2011 года

Документы-основания: • Решение № 8 общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Металлист Инвест" от 02.11.2006г

• Акт приемки-передачи имущества от 06.11.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-металлургическая компания - Центральный регион", ИНН: 7705739097, ОГРН: 1067746753172, дата гос.регистрации: 29.06.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Электростали Московской области, КПП: 505301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание "Цех", назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 1297,80 кв.м, инв.№ 341:100-2228, лит. А1, адрес объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:005

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" февраля 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-46/070/2006-165

Регистратор

Бабичева Т. А.



50-АБН 751903



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-НА № 124271 , дата выдачи 13.02.2007;
серия 50-НД № 017868 , дата выдачи 07.10.2009;
серия 50-АА № 330329 , дата выдачи 04.08.2010;
серия 50-АА № 330356 , дата выдачи 09.08.2010

Дата выдачи:

"11" марта 2011 года

Документы-основания: • Решение № 8 общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Металлист Инвест" от 02.11.2006г

• Акт приемы-передачи имущества от 06.11.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-металлургическая компания - Центральный регион", ИНН: 7705739097, ОГРН: 1067746753172, дата гос.регистрации: 29.06.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Электростали Московской области, КПП: 505301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание Цех", назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 3931,3 кв. м, инв.№ 341:100-2228, лит. А2, адрес объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:006

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" февраля 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-46/070/2006-166

Регистратор

Бабичева Т. А.

М.П.



50-АБН 749621



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 ИА № 124266 , дата выдачи 13.02.2007;
серия 50-НД № 277282 , дата выдачи 10.10.2009;
серия 50-АА № 330336 , дата выдачи 04.08.2010;
серия 50-АА № 330358 , дата выдачи 09.08.2010;
серия 50-АБ № 749620 , дата выдачи 11.03.2011;
серия 50-АБ № 752013 , дата выдачи 25.03.2011

Дата выдачи:

"04" апреля 2011 года

Документы-основания: • Решение № 8 общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Металлист Инвест" от 02.11.2006г

• Акт приемки-передачи имущества от 06.11.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-металлургическая компания - Центральный регион", ИНН: 7705739097, ОГРН: 1067746753172, дата гос.регистрации: 29.06.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Электростали Московской области, КПП: 505301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание "Административно-бытовой корпус", назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2674,2 кв. м, инв.№ 341:100-2228, лит. А, адрес объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50:46:01:00081:002

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" февраля 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-46/070/2006-160

Регистратор

Лагуточкина М. В.



50-АБН 751905



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-НГ № 848578 , дата выдачи 08.06.2009;
серия 50-НД № 017872 , дата выдачи 09.10.2009;
серия 50-ЛА № 330333 , дата выдачи 04.08.2010;
серия 50-АА № 330354 , дата выдачи 09.08.2010;
серия 50-АБ № 749617 , дата выдачи 11.03.2011

Дата выдачи:

"04" апреля 2011 года

Документы-основания : • Договор купли-продажи сооружения "Ж.д.путь П.О. "ЭТМ" №85" от
30.04.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-
металлургическая компания - Центральный регион", ИНН: 7705739097, ОГРН: 1067746753172,
дата гос.регистрации: 29.06.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция
Федеральной налоговой службы по г.Электростали Московской области, КПП: 505301001; адрес
(место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская
область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: "Ж.д. путь П.О. "ЭТМ" №85", назначение: нежилое, транспортное,
железнодорожного транспорта, общая площадь 85,5 кв. м, инв.№ 341:100-2228, лит. 1, адрес
объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-46/017/2009-358

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08"
июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-46/025/2009-062

Регистратор

Бабичева Т. А.



50-АБН 751902



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-НД № 771014 , дата выдачи 13.01.2010;
серия 50-АА № 330328 , дата выдачи 04.08.2010;
серия 50-АА № 330355 , дата выдачи 09.08.2010

Дата выдачи:

"25" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 10.12.2009 №248

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-металлургическая компания - Центральный регион", ИНН: 7705739097, ОГРН: 1067746753172, дата гос.регистрации: 29.06.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Электростали Московской области, КПП: 505301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, общая площадь 110 кв. м, адрес объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50:46:0010201:85

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-46/052/2009-220

Регистратор

Бабичева Т. А.



(подпись)

50-АБН 752012



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НБ № 124268 , дата выдачи 13.02.2007;
серия 50-НД № 277095 , дата выдачи 07.10.2009;
серия 50-АА № 330331 , дата выдачи 04.08.2010;
серия 50-АА № 330353 , дата выдачи 09.08.2010

Дата выдачи:

"11" марта 2011 года

Документы-основания: • Решение № 8 общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Металлист Инвест" от 02.11.2006г

• Акт приемки-передачи имущества от 06.11.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-металлургическая компания - Центральный регион", ИНН: 7705739097, ОГРН: 1067746753172, дата гос.регистрации: 29.06.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Электростали Московской области, КПП: 505301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Здание "Проходная", назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 14,6 кв. м, инв.№ 341:100-2228, лит. Д, адрес объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50:46:03:00575:002

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" февраля 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-46/070/2006-162

Регистратор

Бабичева Т. А.

М.П.



50-АБН 749622



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-НД № 771013 , дата выдачи 13.01.2010;
серия 50-АА № 330332 , дата выдачи 04.08.2010;
серия 50-АА № 330351 , дата выдачи 09.08.2010

Дата выдачи:

"25" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 10.12.2009 №248

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-металлургическая компания - Центральный регион", ИНН: 7705739097, ОГРН: 1067746753172, дата гос.регистрации: 29.06.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Электростали Московской области, КПП: 505301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения железнодорожных путей и установления полос отвода и охранных зон железных дорог, общая площадь 319 кв. м, адрес объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50:46:0010201:84

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-46/052/2009-219

Регистратор

Парадовский А. В.

МП



50-АБН 749681



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-НГ № 846005 , дата выдачи 17.06.2009;
серия 50-НД № 017867 , дата выдачи 07.10.2009;
серия 50-АА № 330330 , дата выдачи 04.08.2010;
серия 50-АА № 330352 , дата выдачи 09.08.2010

Дата выдачи:

"25" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 02.04.2009 №192

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-металлургическая компания - Центральный регион", ИНН: 7705739097, ОГРН: 1067746753172, дата гос.регистрации: 29.06.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Электростали Московской области, КПП: 505301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, общая площадь 23045 кв. м, адрес объекта: Московская область, город Электросталь, ул.Красная, д.13

Кадастровый (или условный) номер: 50:46:0010201:86

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-46/016/2009-344

Регистратор

Парадовский А. В.

М.П.

(подпись)

50-АБН 749682

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей
наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2	
Иное описание местоположения	г. Электросталь, ул. Красная, д.13	
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	341:100-2228	

Технический паспорт составлен по состоянию на 18 октября 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "РГМК-Центральный регион"		ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО "РГМК-Центральный регион"		Руководитель комплексной производственной группы №2 Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБТИ"	
А.А. Газаров		И.И. Щеприна	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план (масштаб 1:50000)	5
6	План здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (масштаб 1:2000)	6
7	Экспликации к плану здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей	7
8	План 1-го этажа здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (масштаб 1:200)	8
9	План 2-го этажа здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (масштаб 1:200)	9
10	План 3-го этажа здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (масштаб 1:200)	10
11	Экспликации к поэтажному плану здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей	11-12
12	Запись о правообладателях	13

3. Общие сведения

Наименование	<u>Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей</u>
Назначение	<u>нежилое</u>

3.1 Краткое описание

Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (лит. А, А1, А2) - представляет собой одно-трехэтажное здание с наружными стенами из панелей типа "сэндвич", железобетонных панелей и кирпича общей площадью по внутреннему обмеру 7761,5 кв.м.

В состав здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей входят:

- Административно-бытовой корпус (лит. А). (Ранее Электростальским филиалом ГУП МО "МОБТИ" был выпуцен технический паспорт инв.№341:100-2228 лит. А.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 25 марта 2011 года, запись регистрации №50-50-46/070/2006-160 от 13 февраля 2007 года.);

- Цех (лит. А1). (Ранее Электростальским филиалом ГУП МО "МОБТИ" был выпуцен технический паспорт инв.№341:100-2228 лит. А1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 04 апреля 2011 года, запись регистрации №50-50-46/070/2006-165 от 13 февраля 2007 года.);

- Цех (лит. А2). (Ранее Электростальским филиалом ГУП МО "МОБТИ" был выпуцен технический паспорт инв.№341:100-2228 лит. А2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 11 марта 2011 года, запись регистрации №50-50-46/070/2006-166 от 13 февраля 2007 года.);

- Галерея.

Разрешение на реконструкцию объекта отсутствует.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 89 002 857,37 руб.

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

3.5. Примечание

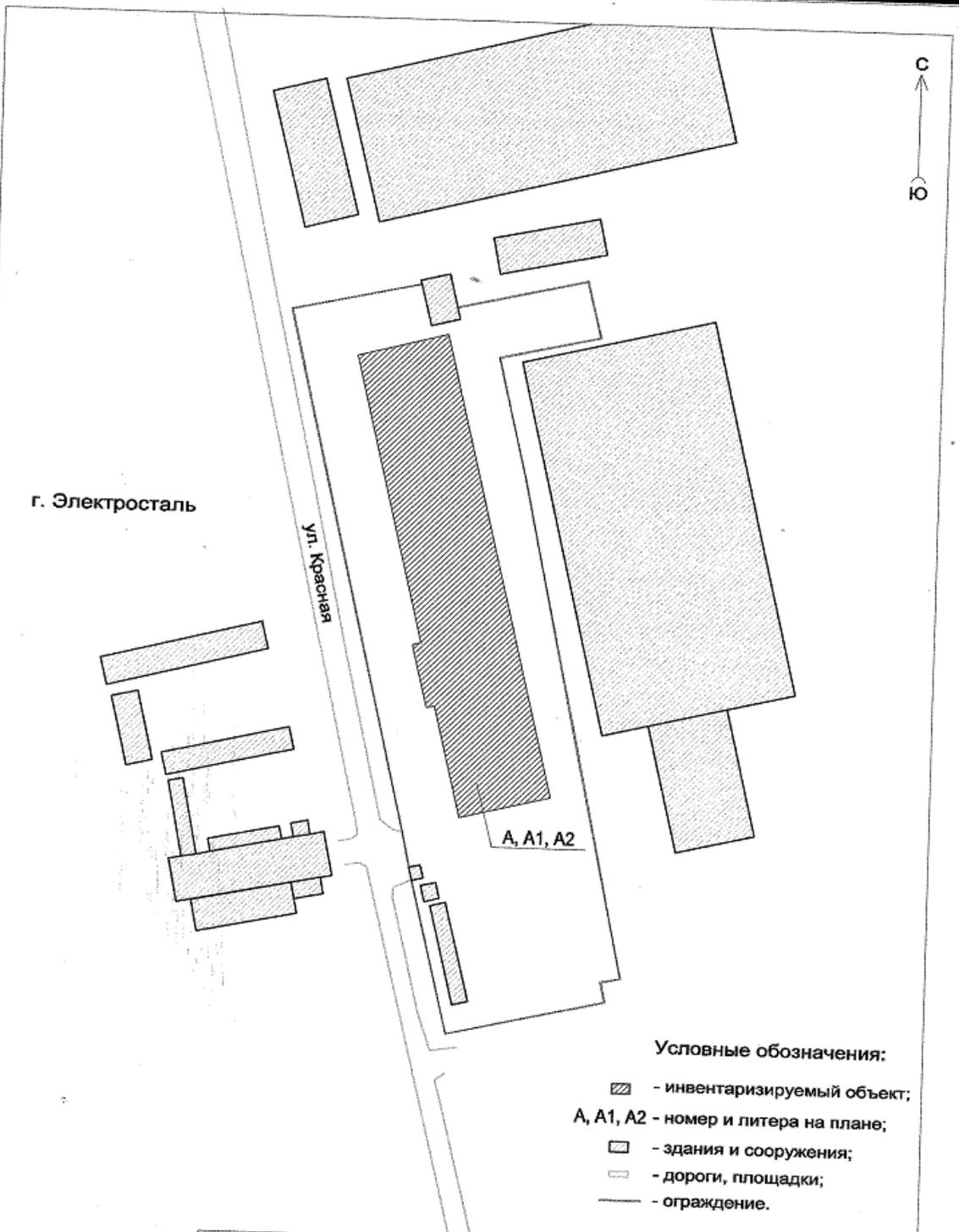
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01 октября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A, A1, A2	Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей, в составе	---	---	---
A	Административно-бытовой корпус	2007	00000001	22722328,01
A1	Цех	2007	00000006	19400921,29
A2	Цех	2007	00000007	46879608,07
	Галерея	---	---	---

Ситуационный план

Масштаб 1:50000

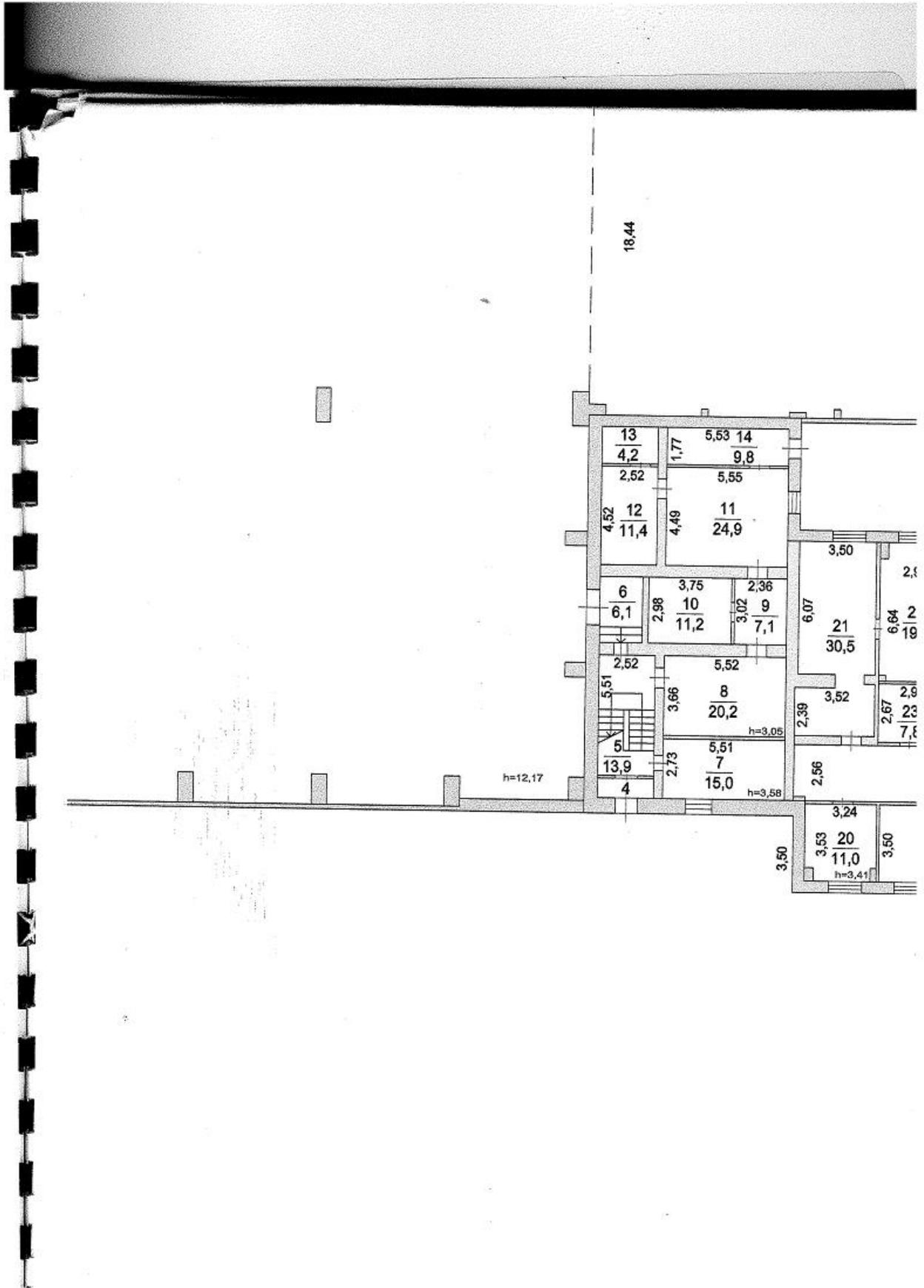


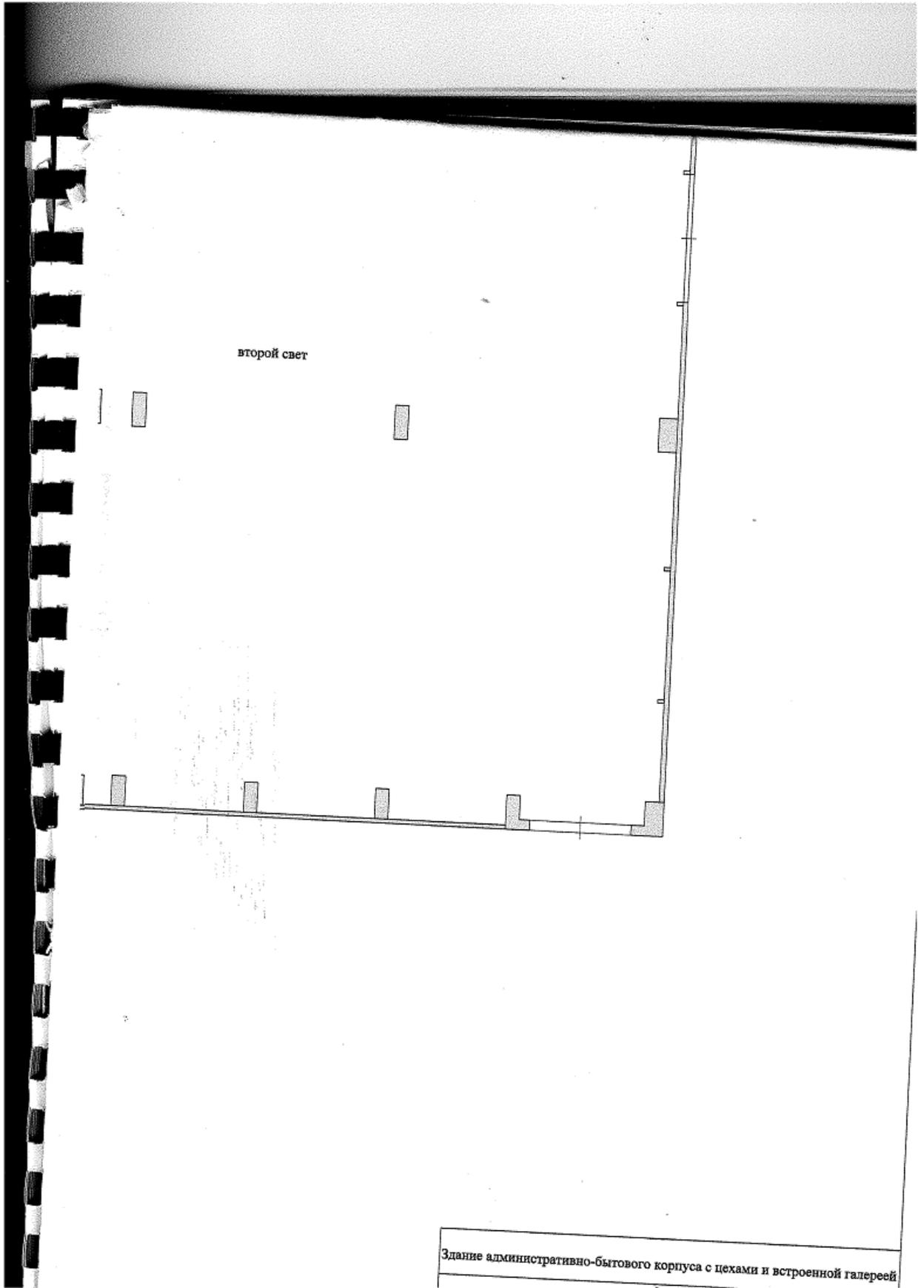


План здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей			
Масштаб 1 : 2000		Лист 1	Листов 1
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись

7. Экспликация к планам сооружений
 (инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
 электрических и телефонных сетей,
 дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ и литера на плане	Наименование сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
А, А1, А2	Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей, в составе	Назначение здания	<i>нежилое</i>
		Этажность (надземная)	<i>1-3</i>
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	<i>7 761,5</i>
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	<i>14 346,80</i>
		Объем (куб.м)	<i>112 770,00</i>
		Материал стен	<i>железобетон, кирпич, панели типа "сэндвич"</i>
		Материал фундамента	<i>железобетон</i>
		Год ввода в эксплуатацию	<i>2 007</i>





8. Экспликация к плану этажей здания

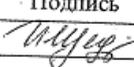
№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1.	2	3	4	5	6	7	8
A2	1		1	основное	3878,4	12,17	
			2	основное	811,0		
AI			3	основное	1319,9		
A			4	вспомогательное	2,3		
A			5	вспомогательное	13,9		
A			6	вспомогательное	6,1		
A			7	основное	15,0	3,58	
A			8	основное	20,2	3,05	
A			9	вспомогательное	7,1		
A			10	основное	11,2		
A			11	основное	24,9		
A			12	основное	11,4		
A			13	основное	4,2		
A			14	основное	9,8		
A			15	основное	120,5		
A			16	вспомогательное	48,7		
A			17	основное	10,3		
A			18	основное	9,1		
A			19	основное	30,6		
A			20	основное	11,0	3,41	
A			21	основное	30,5		
A			22	основное	19,0		
A			23	основное	7,8		
A			24	вспомогательное	30,7		
A			25	вспомогательное	10,1		
A			26	вспомогательное	24,6		
A			27	основное	25,6		
A			28	основное	8,0		
A			29	основное	4,3		
A			30	основное	15,7		
A			31	основное	10,7		
A			32	вспомогательное	14,4		
A			33	основное	20,5		
A			34	вспомогательное	5,3		
A			35	вспомогательное	8,0		
A			36	вспомогательное	18,1		
A			37	вспомогательное	8,6		
A			38	вспомогательное	3,2		
A			39	вспомогательное	16,1		
A	2		40	вспомогательное	6,3		
A			41	вспомогательное	73,1		
A			42	вспомогательное	1,5		
A			43	вспомогательное	1,1		
A			44	вспомогательное	1,3		
A			45	вспомогательное	2,2		
A			46	вспомогательное	2,1		
A			47	вспомогательное	3,7		
A			48	вспомогательное	2,2		
A			49	основное	12,8		
A			50	основное	36,9		
A			51	основное	18,8		
A			52	основное	39,4		
A			53	основное	9,8		
A			54	основное	40,6		
A			55	основное	18,7		
A			56	основное	18,1		
A			57	основное	18,4		
A			58	основное	19,3		
A			59	основное	17,1		
A			60	основное	17,0		
A			61	основное	5,4		
A			62	основное	12,9		

1	2	3	4	5	6	7	8
A	2		63	вспомогательное	5,8		
A			64	вспомогательное	5,9		
A			65	вспомогательное	4,9		
A			66	основное	40,6		
A			67	основное	5,4		
A			68	основное	13,3		
A			69	основное	10,1		
A			70	основное	19,9		
A			71	основное	16,5	3,04	
A			72	вспомогательное	6,3		
A			73	основное	85,8	2,91	
A			74	вспомогательное	7,4		
A			75	вспомогательное	2,1		
A			76	вспомогательное	1,3		
A			77	вспомогательное	18,9		
A	3		78	вспомогательное	5,9		
A			79	вспомогательное	68,6		
A			80	вспомогательное	2,7		
A			81	вспомогательное	1,3		
A			82	вспомогательное	4,6		
A			83	вспомогательное	2,2		
A			84	основное	17,9		
A			85	основное	17,2		
A			86	основное	35,7		
A			87	основное	35,9		
A			88	основное	37,1		
A			89	основное	18,5		
A			90	основное	20,3		
A			91	основное	17,0	2,93	
A			92	основное	18,8		
A			93	основное	36,2		
A			94	вспомогательное	10,2		
A			95	основное	54,7		
A			96	основное	34,8		
A			97	вспомогательное	4,7		
A			98	вспомогательное	3,2		
A			99	основное	38,7	2,97	
A			100	основное	5,6		
				Всего:	7761,5		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Хрущев А.Г.		Щедрина И.И.	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28 октября 2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2228

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галерей

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	A, A1, A2	
Иное описание местоположения	г. Электросталь, ул. Красная, д.13	

1.3. **Основная характеристика:** общая площадь 7761,5 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. **Этажность:** количество этажей 1-3, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2007

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:46:0010201:86

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. **Примечание:** Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 341:100-2228 лит. А, А1, А2 по состоянию на 18.10.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.04.2011 г. на объект здание "Цех" общей площадью 1297,8 кв.м, запись регистрации № 50-50-46/070/2006-165 от 13.02.2011 г., Свидетельство о государственной регистрации права от 11.03.2011 г. на объект здание "Цех" общей площадью 3931,3 кв.м, запись регистрации № 50-50-46/070/2006-166 от 13.02.2011 г., Свидетельство о государственной регистрации права от 25.03.2011 г. на объект здание "Административно-бытовой корпус" общей площадью 2674,2 кв.м, запись регистрации № 50-50-46/070/2006-160 от 13.02.2011 г. Разрешение на реконструкцию объекта отсутствует.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", ГУП МО "МОБТИ"

Руководитель комплексной производственной группы № _____
Управления по работе с клиентами И.И. Щедрина



И.И. Щедрина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекты незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

341:100-2228

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

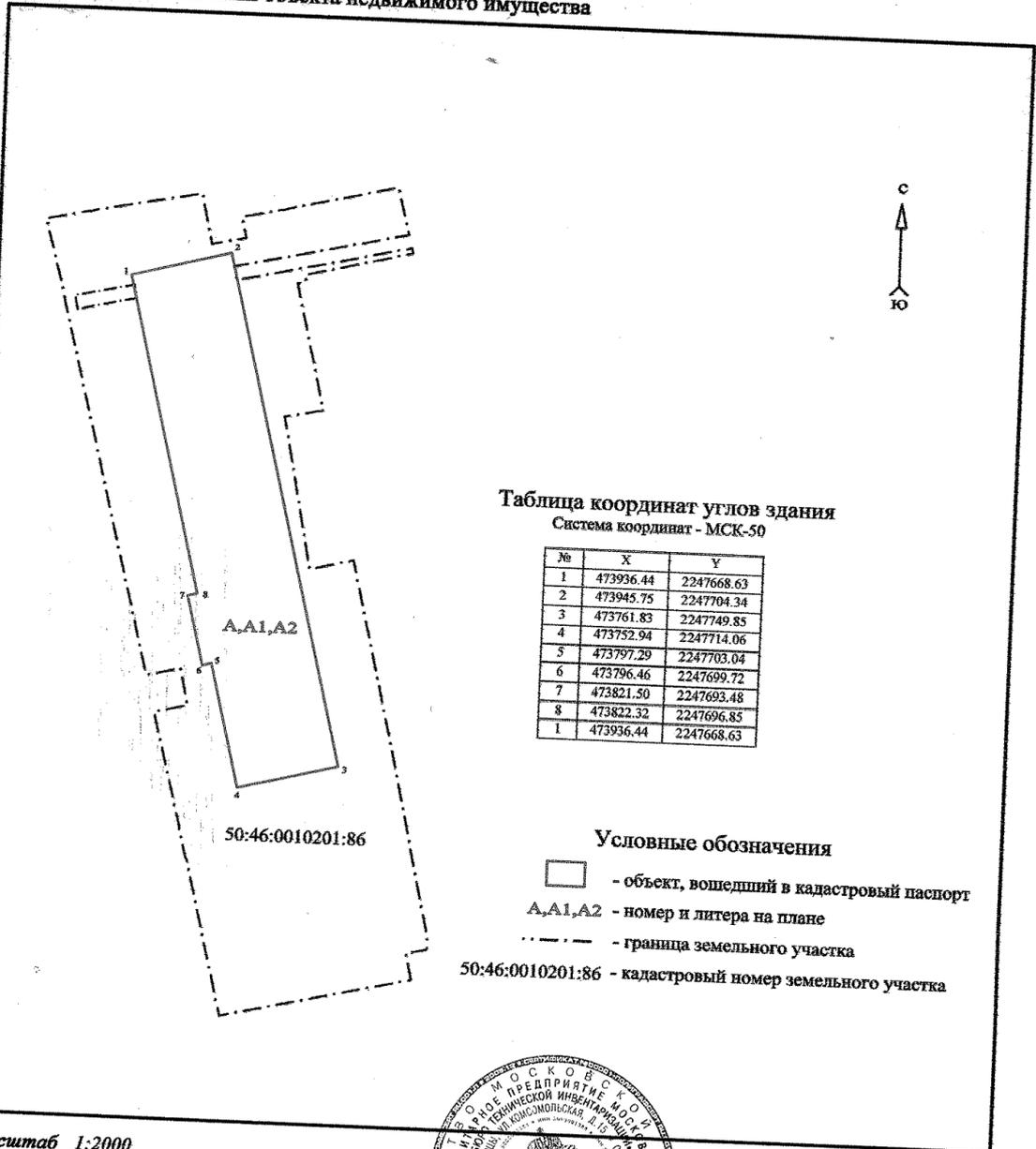


Таблица координат углов здания
Система координат - МСК-50

№	X	Y
1	473936.44	2247668.63
2	473945.75	2247704.34
3	473761.83	2247749.85
4	473752.94	2247714.06
5	473797.29	2247703.04
6	473796.46	2247699.72
7	473821.50	2247693.48
8	473822.32	2247696.85
1	473936.44	2247668.63

Условные обозначения

- объект, вошедший в кадастровый паспорт
- А, А1, А2 - номер и литера на плане
- - граница земельного участка
- 50:46:0010201:86 - кадастровый номер земельного участка

Масштаб 1:2000

Руководитель комплексной производственной группы № 2
Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОВИ"



И.И. Щедрина
(подпись)

И.И. Щедрина
(инициалы, фамилия)



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью ГУП МО «МОБИ» на 2 (два) листах.



Исполнитель комплексной производственной программы № 2 Управления по работе с клиентами ГУП МО «МОБИ»

И.И. Щедрина

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей
наименование сооружения

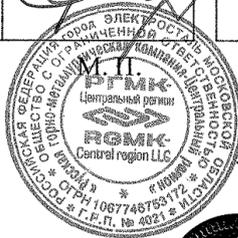
Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2	
Иное описание местоположения	г. Электросталь, ул. Красная, д.13	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	341:100-2228

Технический паспорт составлен по состоянию на 18 октября 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "РГМК-Центральный регион"		ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО "РГМК-Центральный регион" А.А. Газаров		Руководитель комплексной производственной группы №2 Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБТИ" И.И. Щедрина	



М. П.

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план (масштаб 1:50000)	5
6	План здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (масштаб 1:2000)	6
7	Экспликации к плану здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей	7
8	План 1-го этажа здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (масштаб 1:200)	8
9	План 2-го этажа здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (масштаб 1:200)	9
10	План 3-го этажа здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (масштаб 1:200)	10
11	Экспликации к поэтажному плану здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей	11-12
12	Запись о правообладателях	13

3. Общие сведения

Наименование	<i>Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей</i>
Назначение	<i>нежилое</i>

3.1 Краткое описание

Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей (лит. А, А1, А2) - представляет собой одно-трехэтажное здание с наружными стенами из панелей типа "сэндвич", железобетонных панелей и кирпича общей площадью по внутреннему обмеру 7761,5 кв.м.

В состав здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей входят:

- Административно-бытовой корпус (лит. А). (Ранее Электростальским филиалом ГУП МО "МОБТИ" был выпущен технический паспорт инв.№341:100-2228 лит. А. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 25 марта 2011 года, запись регистрации №50-50-46/070/2006-160 от 13 февраля 2007 года.);*
- Цех (лит. А1). (Ранее Электростальским филиалом ГУП МО "МОБТИ" был выпущен технический паспорт инв.№341:100-2228 лит. А1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 04 апреля 2011 года, запись регистрации №50-50-46/070/2006-165 от 13 февраля 2007 года.);*
- Цех (лит. А2). (Ранее Электростальским филиалом ГУП МО "МОБТИ" был выпущен технический паспорт инв.№341:100-2228 лит. А2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 11 марта 2011 года, запись регистрации №50-50-46/070/2006-166 от 13 февраля 2007 года.);*
- Галерея.*

Разрешение на реконструкцию объекта отсутствует.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 89 002 857,37 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.5. Примечание

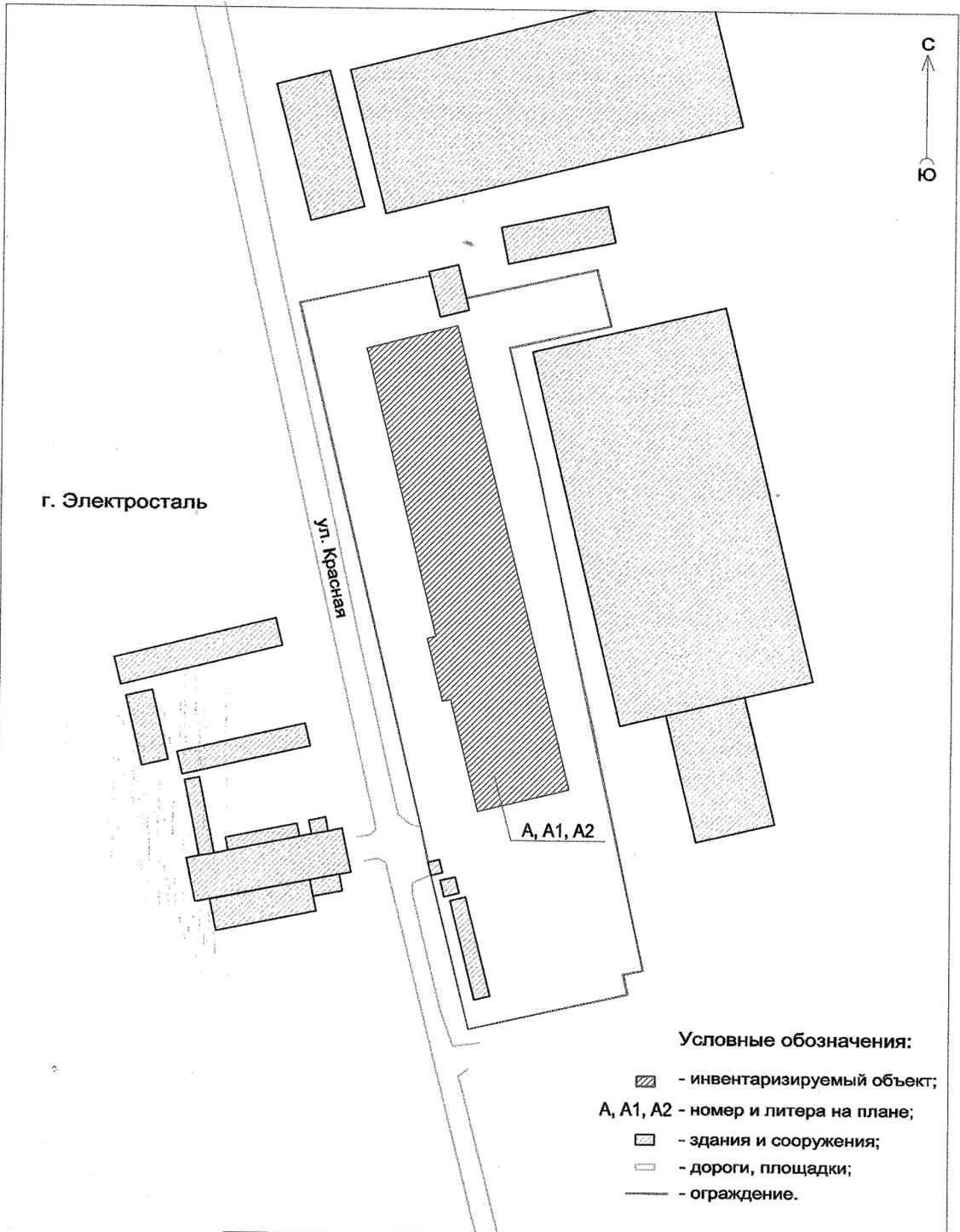
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01 октября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А, А1, А2	Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей, в составе	---	---	---
А	Административно-бытовой корпус	2007	00000001	22722328,01
А1	Цех	2007	00000006	19400921,29
А2	Цех	2007	00000007	46879608,07
	Галерея	---	---	---

Ситуационный план

Масштаб 1:50000

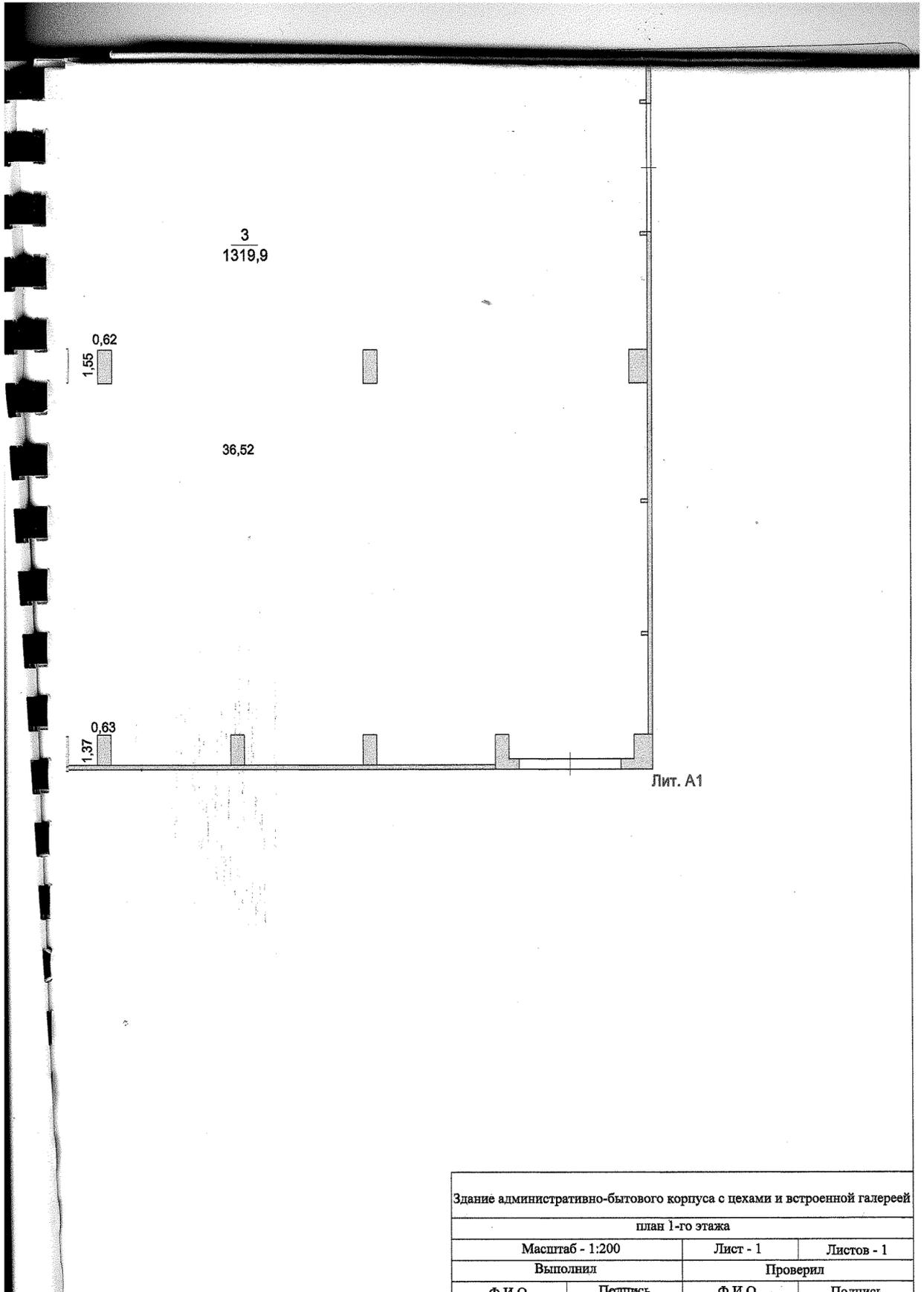




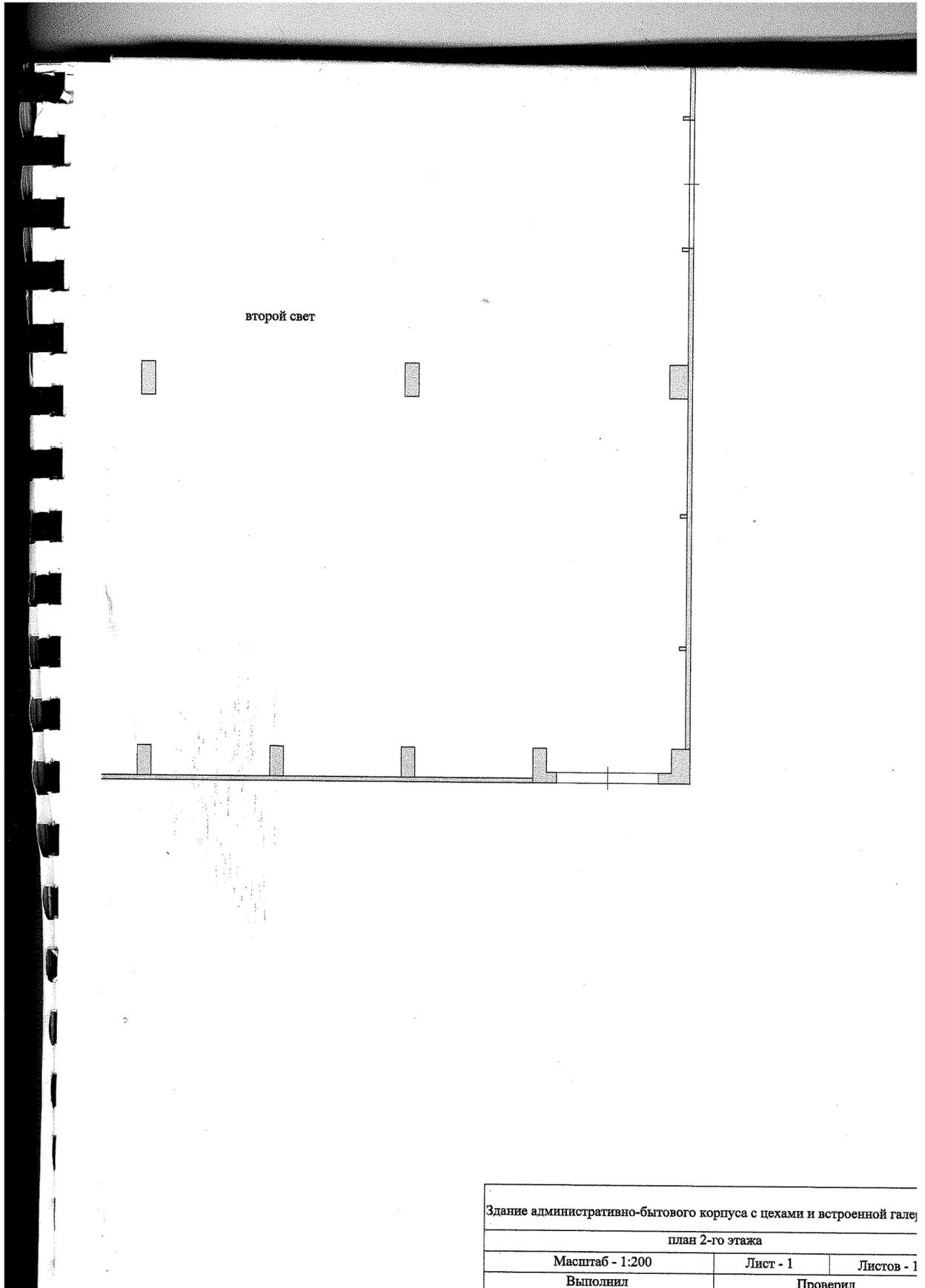
План здания административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей		
Масштаб 1 : 2000	Лист 1	Листов 1
Выполнил	Проверил	

**7. Экспликация к планам сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)**

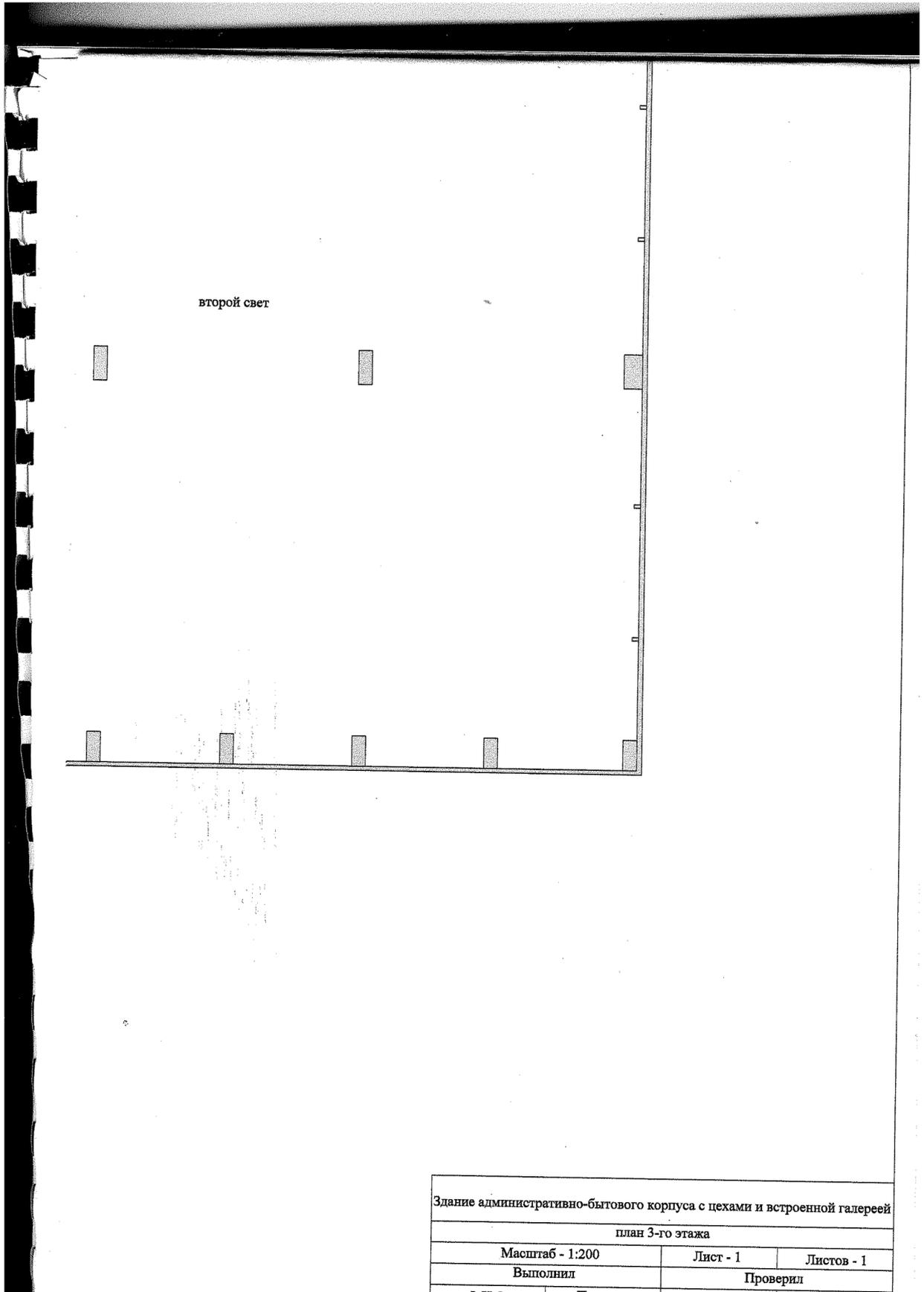
№ и литера на плане	Наименование сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
А, А1, А2	Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей, в составе	Назначение здания	<i>нежилое</i>
		Этажность (надземная)	<i>1-3</i>
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	<i>7 761,5</i>
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	<i>14 346,80</i>
		Объем (куб.м)	<i>112 770,00</i>
		Материал стен	<i>железобетон, кирпич, панели типа "сэндвич"</i>
		Материал фундамента	<i>железобетон</i>
	Год ввода в эксплуатацию	<i>2 007</i>	



Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей			
план 1-го этажа			
Масштаб - 1:200		Лист - 1	Листов - 1
Выполнил		Проверил	
Ф И О	Петляк	Ф И О	Петляк



Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галерей		
план 2-го этажа		
Масштаб - 1:200	Лист - 1	Листов - 1
Выполнил	Проведил	



Здание административно-бытового корпуса с цехами и встроенной галереей		
план 3-го этажа		
Масштаб - 1:200	Лист - 1	Листов - 1
Выполнил	Проверил	

8. Экспликация к плану этажей здания

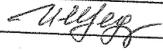
№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
A2	1		1	основное	3878,4	12,17	
			2	основное	811,0		
A1			3	основное	1319,9		
A			4	вспомогательное	2,3		
A			5	вспомогательное	13,9		
A			6	вспомогательное	6,1		
A			7	основное	15,0	3,58	
A			8	основное	20,2	3,05	
A			9	вспомогательное	7,1		
A			10	основное	11,2		
A			11	основное	24,9		
A			12	основное	11,4		
A			13	основное	4,2		
A			14	основное	9,8		
A			15	основное	120,5		
A			16	вспомогательное	48,7		
A			17	основное	10,3		
A			18	основное	9,1		
A			19	основное	30,6		
A			20	основное	11,0	3,41	
A			21	основное	30,5		
A			22	основное	19,0		
A			23	основное	7,8		
A			24	вспомогательное	30,7		
A			25	вспомогательное	10,1		
A			26	вспомогательное	24,6		
A			27	основное	25,6		
A			28	основное	8,0		
A			29	основное	4,3		
A			30	основное	15,7		
A			31	основное	10,7		
A			32	вспомогательное	14,4		
A			33	основное	20,5		
A			34	вспомогательное	5,3		
A			35	вспомогательное	8,0		
A			36	вспомогательное	18,1		
A			37	вспомогательное	8,6		
A			38	вспомогательное	3,2		
A			39	вспомогательное	16,1		
A	2		40	вспомогательное	6,3		
A			41	вспомогательное	73,1		
A			42	вспомогательное	1,5		
A			43	вспомогательное	1,1		
A			44	вспомогательное	1,3		
A			45	вспомогательное	2,2		
A			46	вспомогательное	2,1		
A			47	вспомогательное	3,7		
A			48	вспомогательное	2,2		
A			49	основное	12,8		
A			50	основное	36,9		
A			51	основное	18,8		
A			52	основное	39,4		
A			53	основное	9,8		
A			54	основное	40,6		
A			55	основное	18,7		
A			56	основное	18,1		
A			57	основное	18,4		
A			58	основное	19,3		
A			59	основное	17,1		
A			60	основное	17,0		
A			61	основное	5,4		
A			62	основное	12,9		

1	2	3	4	5	6	7	8
A	2		63	вспомогательное	5,8		
A			64	вспомогательное	5,9		
A			65	вспомогательное	4,9		
A			66	основное	40,6		
A			67	основное	5,4		
A			68	основное	13,3		
A			69	основное	10,1		
A			70	основное	19,9		
A			71	основное	16,5	3,04	
A			72	вспомогательное	6,3		
A			73	основное	85,8	2,91	
A			74	вспомогательное	7,4		
A			75	вспомогательное	2,1		
A			76	вспомогательное	1,3		
A			77	вспомогательное	18,9		
A	3		78	вспомогательное	5,9		
A			79	вспомогательное	68,6		
A			80	вспомогательное	2,7		
A			81	вспомогательное	1,3		
A			82	вспомогательное	4,6		
A			83	вспомогательное	2,2		
A			84	основное	17,9		
A			85	основное	17,2		
A			86	основное	35,7		
A			87	основное	35,9		
A			88	основное	37,1		
A			89	основное	18,5		
A			90	основное	20,3		
A			91	основное	17,0	2,93	
A			92	основное	18,8		
A			93	основное	36,2		
A			94	вспомогательное	10,2		
A			95	основное	54,7		
A			96	основное	34,8		
A			97	вспомогательное	4,7		
A			98	вспомогательное	3,2		
A			99	основное	38,7	2,97	
A			100	основное	5,6		
				<i>Всего:</i>	7761,5		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Хрущев А.Г.		Щедрина И.И.	



Принято, промульеровано
и сброшено печатью ГУП МО «МОСТЬ»
на *И.И. Щерина* в *12/12/2012* в *12:00*
Руководитель клиентской производственной группы
№2 в подразделения по работе с клиентами
ГУП МО «МОСТЬ»

И.И. Щерина
И.И. Щерина



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 28 октября 2011 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2228

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Мастерские

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	М	
Иное описание местоположения	г. Электросталь, ул. Красная, д.13	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 240,2 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2011

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:46:0010201:86

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 341:100-2228 лит. М по состоянию на 18.10.2011 г. Разрешение на строительство объекта отсутствует.

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

Руководитель комплексной производственной группы №
Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБТИ"



И.И. Щедрина
(подпись)

И.И. Щедрина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекты незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

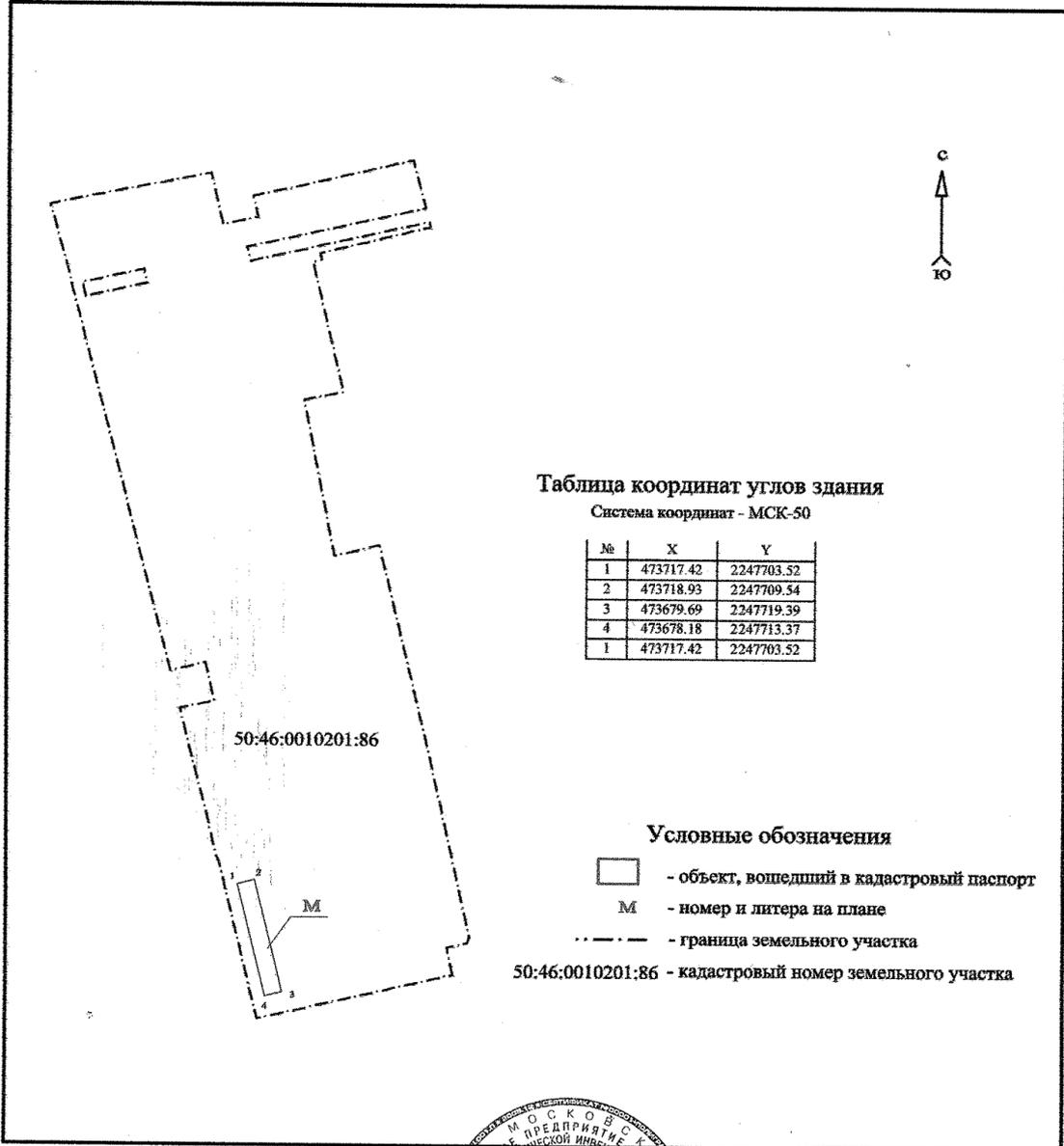
Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 341:100-2228

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Руководитель комплексной производственной группы № _____
Управления по работе с клиентами ГУП МО **МОСБТИ**



(подпись)

И.И. Щедрина
(инициалы, фамилия)



Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью ГУП МО «МОБИ» на 2 (двух)
листах.

Руководитель комплексной производственной
группы № 2 Управления по работе с
заказчиками ГУП МО «МОБИ»



И.И. Щедрина

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Мастерские

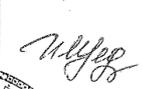
наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	М	
Иное описание местоположения	г. Электросталь, ул. Красная, д.13	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания		
341:100-2228		

Технический паспорт составлен по состоянию на

18 октября 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "РГМК-Центральный регион"		ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО "РГМК-Центральный регион"		Руководитель комплексной производственной группы №2 Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБТИ"	
А.А. Газаров		И.И. Щедрина	



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план (масштаб 1:50000)	5
6	План мастерских (масштаб 1:2000)	6
7	Экспликации к плану мастерских	7
8	План I-го этажа мастерских (масштаб 1:100)	8
9	Экспликации к поэтажному плану мастерских	9
10	Запись о правообладателях	10

3. Общие сведения

Наименование Мастерские

Назначение нежилое

3.1 Краткое описание

*Мастерские (лит.М) - представляют собой одноэтажное здание с наружными стенами из панелей типа "сэндвич" общей площадью по внутреннему обмеру 240,2 кв.м.
Разрешение на строительство объекта отсутствует.*

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 1 519 448,70 руб.

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

3.5. Примечание

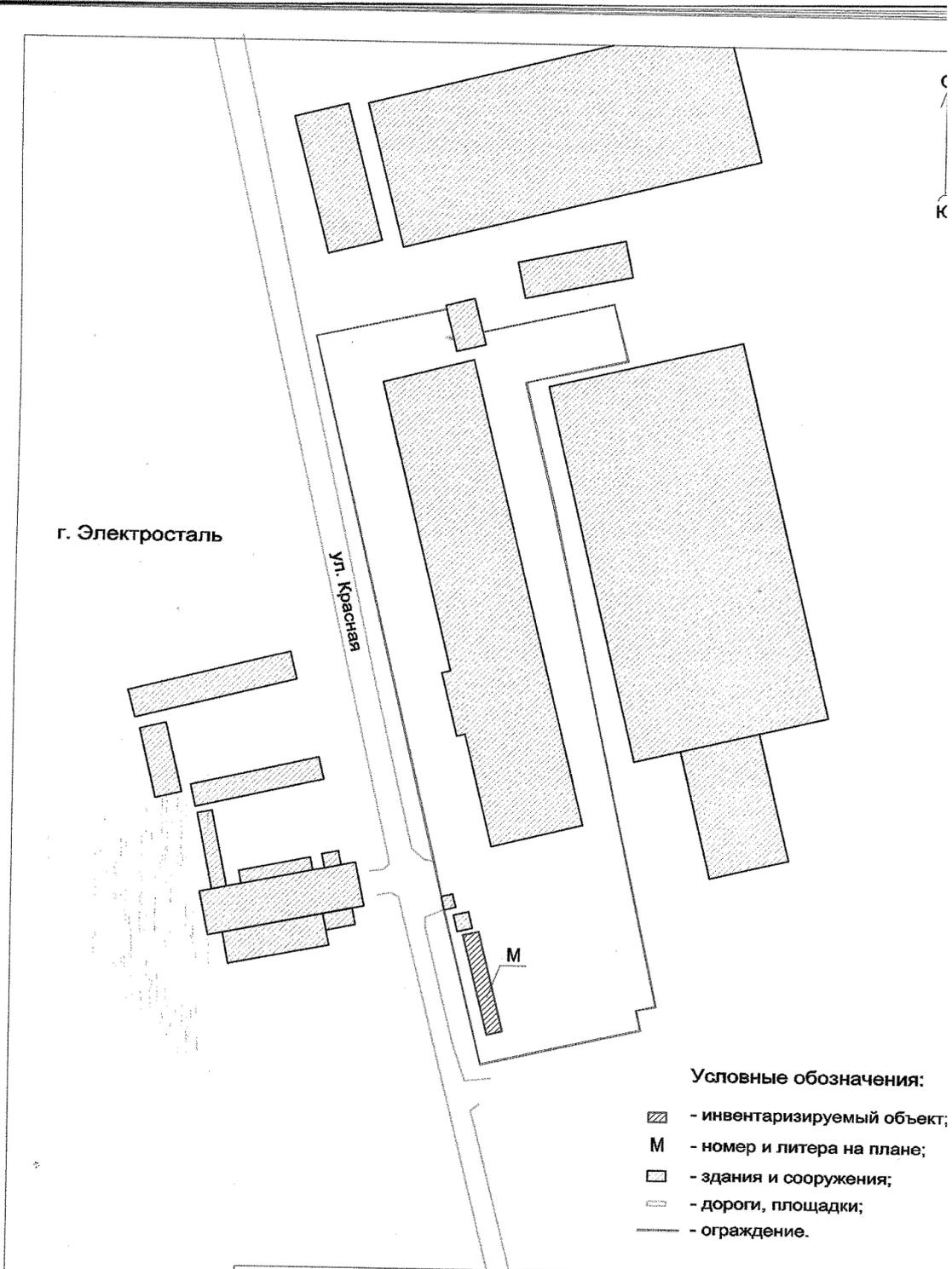
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01 октября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
М	Мастерские	2011	00000190	1 519 448,70

Ситуационный план

Масштаб 1:50000



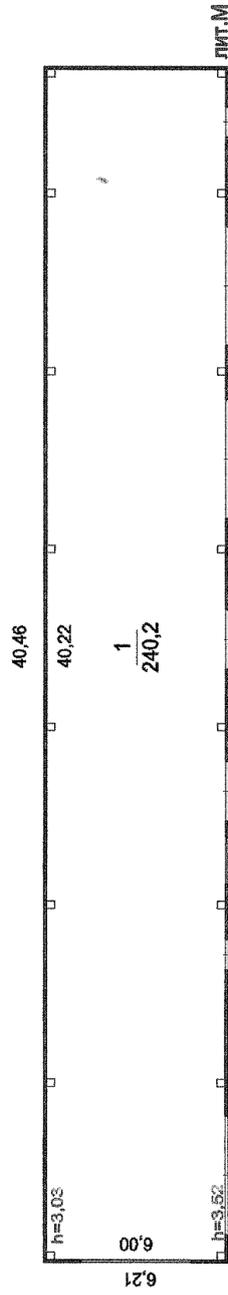


План мастерских

Масштаб 1 : 2000		Лист 1	Листов 1
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Кононов Д.В.	<i>[Signature]</i>	Щедрина И.И.	<i>[Signature]</i>

7. Экспликация к планам сооружений
 (инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
 электрических и телефонных сетей,
 дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ и литера на плане	Наименование сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
М	Мастерские	Назначение здания	<i>нежилое</i>
		Этажность (надземная)	<i>1</i>
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	<i>240,2</i>
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	<i>251,30</i>
		Объем (куб.м)	<i>955,00</i>
		Материал стен	<i>панели типа "сэндвич"</i>
		Материал фундамента	<i>железобетон</i>
Год ввода в эксплуатацию	<i>2 011</i>		



Мастерские			
план 1-го этажа			
Масштаб - 1:200	Лист - 1	Листов - 1	
Выполнил	Проверил		
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись

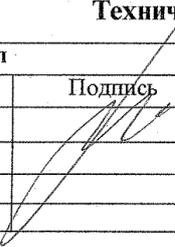
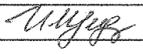
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
М	1		1	основное	240,2	3,28	
<i>Всего:</i>					240,2		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Хрущев А.Г.		Щедрина И.И.	



Протоио, пронумеровано
и скреплено печатью ГУПМО «МОСГИТ»
на 11 листах
Исполнитель: комплексной производственной группы
ГУПМО «МОСГИТ»

И.И. Щергина
И.И. Щергина



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Мастерские

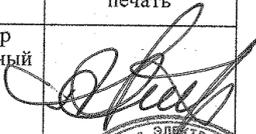
наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	М	
Иное описание местоположения	г. Электросталь, ул. Красная, д.13	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	341:100-2228

Технический паспорт составлен по состоянию на 18 октября 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "РГМК-Центральный регион"		ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор ООО "РГМК-Центральный регион"		Руководитель комплексной производственной группы №2 Управления по работе с клиентами ГУП МО "МОБТИ"	
А.А. Газаров		И.И. Щеглов	



М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план (масштаб 1:50000)	5
6	План мастерских (масштаб 1:2000)	6
7	Экспликации к плану мастерских	7
8	План 1-го этажа мастерских (масштаб 1:100)	8
9	Экспликации к поэтажному плану мастерских	9
10	Запись о правообладателях	10

3. Общие сведения

Наименование Мастерские
Назначение нежилое

3.1 Краткое описание

*Мастерские (лит. М) - представляют собой одноэтажное здание с наружными стенами из панелей типа "сэндвич" общей площадью по внутреннему обмеру 240,2 кв.м.
Разрешение на строительство объекта отсутствует.*

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 1 519 448,70 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.5. Примечание

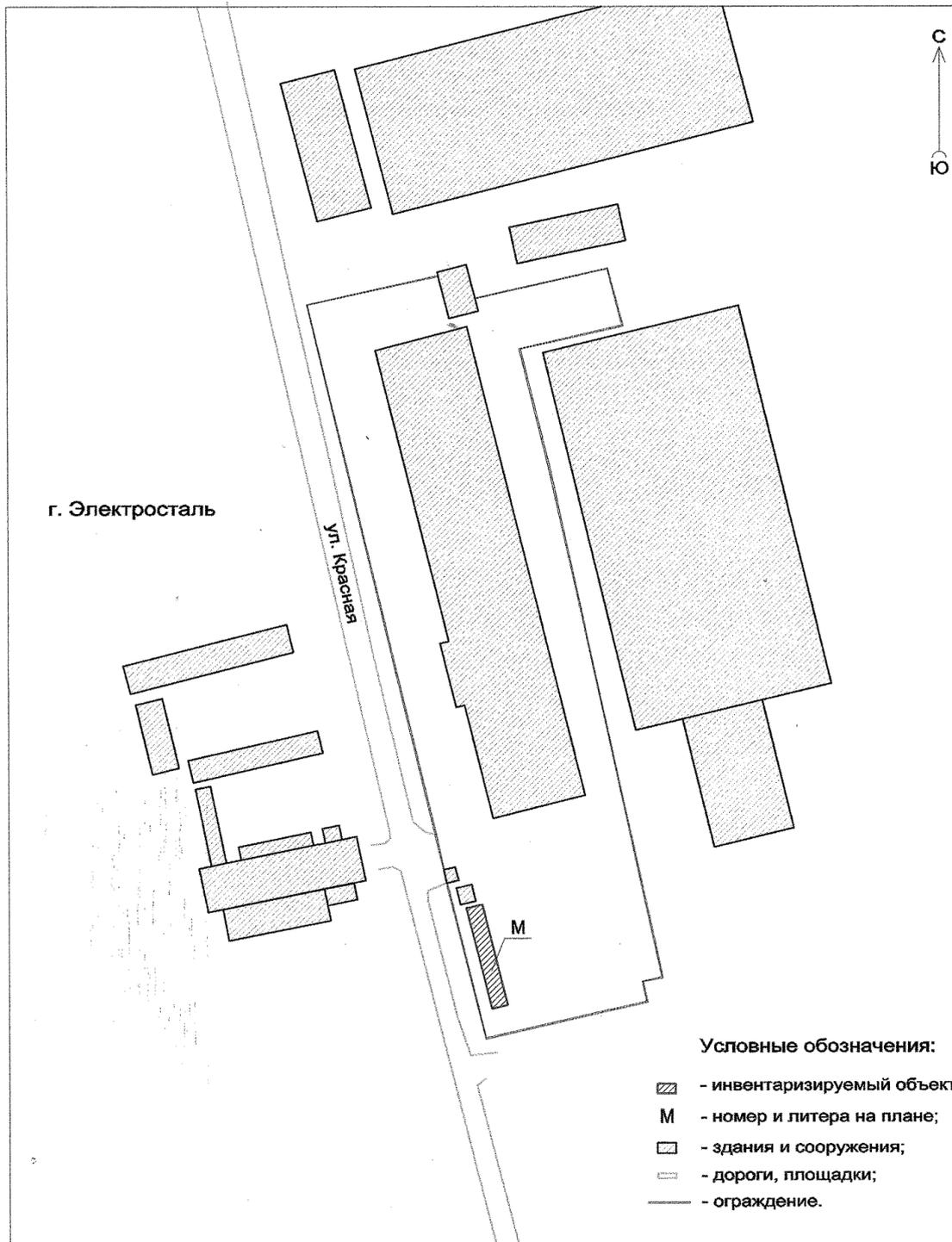
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 01 октября 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
М	Мастерские	2011	00000190	1 519 448,70

Ситуационный план

Масштаб 1:50000



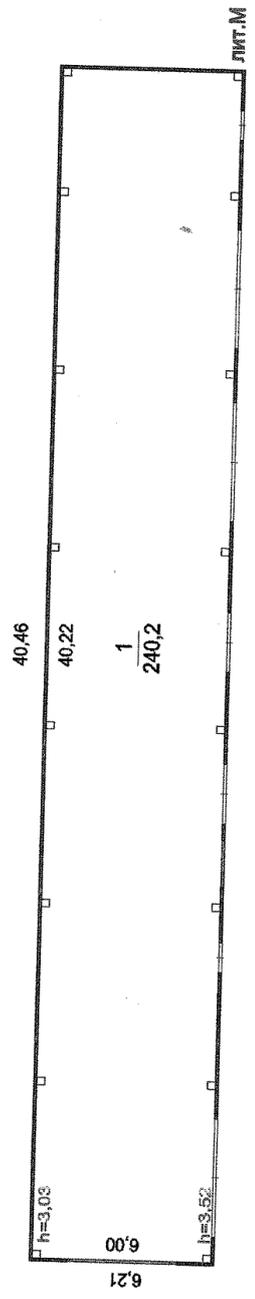


План мастерских

Масштаб 1 : 2000		Лист 1	Листов 1
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Кононов Д.В.	<i>[Signature]</i>	Щедрина И.И.	<i>[Signature]</i>

7. Экспликация к планам сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,
электрических и телефонных сетей,
дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ и литера на плане	Наименование сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
М	Мастерские	Назначение здания	<i>нежилое</i>
		Этажность (надземная)	<i>1</i>
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	<i>240,2</i>
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	<i>251,30</i>
		Объем (куб.м)	<i>955,00</i>
		Материал стен	<i>панели типа "сэндвич"</i>
		Материал фундамента	<i>железобетон</i>
Год ввода в эксплуатацию	<i>2 011</i>		



Мастерские			
план 1-го этажа			
Масштаб - 1:200	Лист - 1	Листов - 1	
Выполнил	Проверил		
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Хрущев А.Г.	<i>[Signature]</i>	Щерба И.И.	<i>[Signature]</i>

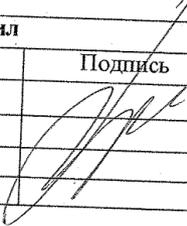
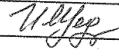
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
М	1		1	основное	240,2	3,28	
<i>Всего:</i>					240,2		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Хрущев А.Г.		Щедрина И.И.	

1



Пронито, прогумеровано
и скреплено печатью ГУП МО «МОБИЛЬ»
на _____ листках
И.И. Щегрина
Управления по работе с клиентами
ГУП МО «МОБИЛЬ»



Документы, устанавливающие правоспособность оценщика

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 5291R/950/00211/9**

г. Курск

«24» апреля 2019г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя блока корпоративных продаж Курского филиала Горбачева Александра Ивановича, действующего на основании доверенности №0518/19 от 15.01.2019г., с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Черных Елены Вячеславовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Заявления Страхователя заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов возмещения.

1.2. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности», утвержденными Страховщиком «25» декабря 2017г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

1.3. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

1.4. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретателей). Выгодоприобретатели вправе предъявить непосредственно Страховщику требование о возмещении вреда в пределах объема страхового покрытия, обеспечиваемого настоящим Договором.

1.5. Территория страхования: Российская Федерация.

2. Объект страхования. Страховой случай

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), связанные с:

А) риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации в результате непреднамеренной профессиональной ошибки Страхователя (Застрахованного лица) в ходе осуществления застрахованной профессиональной деятельности.

Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении убытков и/или вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

2.2. Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

Рисками, по которым осуществляется страхование по настоящему Договору, в соответствии с Правилами страхования являются:

2.2.1. предъявление Страхователю (Застрахованному лицу) претензии (иска, требования) о возмещении убытков и/или вреда, причиненного жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате непреднамеренной профессиональной ошибки (упущения), допущенной Страхователем (Застрахованным лицом) и/или его работниками при осуществлении Застрахованной профессиональной деятельности при условии, что:

Договор № 5291R/950/00211/9

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

- претензия (иск, требование) о возмещении убытков и/или вреда признана Страхователем (Застрахованным лицом) добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;

- профессиональная ошибка (упущение) повлекшая причинение убытков и/или вреда, допущена Страхователем (Застрахованным лицом) в течение периода страхования или иного периода, указанного в договоре страхования (ретроактивного периода);

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между профессиональной ошибкой (упущением), допущенной при осуществлении Застрахованной деятельности, и убытками и/или вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении убытков и/или вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю (Застрахованному лицу) в течение периода страхования.

2.2.2. возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении убытков и/или вреда, риск наступления ответственности за причинение которого(-ых) в соответствии с п.2.2.1 настоящего Договора застрахован при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком, а также такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении убытков и/или вреда или снизить размер возмещения.

2.3. Страховыми случаями в рамках п.2.1 (А) настоящего Договора являются события, предусмотренные п.2.2.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям.

Страховым случаем в рамках п. 2.1 (Б) настоящего Договора является событие, предусмотренное п.2.2.2 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Страхователю (Застрахованному лицу), у которого возникли непредвиденные судебные и иные расходы, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении убытков и/или вреда, риск наступления ответственности за причинение которого(-ых) застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком, а также такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

2.4. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении убытков и/или вреда, возникшего(-ых) в результате событий, указанных в п.3.6 Правил страхования, а также на требования, претензии, иски о возмещении убытков и/или вреда, указанные(-ых) в п.3.8 Правил страхования.

2.5. Настоящий Договор заключен в отношении деятельности: проведение экспертизы отчетов об оценке.

2.6. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

а) расходы в случае причинения вреда здоровью потерпевшего физического лица в соответствии с п.10.7.2 а) Правил страхования;

б) расходы в случае смерти потерпевшего физического лица в соответствии с п.10.7.2 б) Правил страхования;

в) расходы в случае причинения вреда имуществу потерпевших лиц в соответствии с п.10.7.2 в) Правил страхования;

г) расходы Выгодоприобретателя по уменьшению причиненного страховым случаем убытка – в соответствии с п. 10.7.2 г) правил страхования;

д) необходимые и целесообразные расходы Выгодоприобретателя по выяснению обстоятельств событий, приведших к причинению вреда и/или степени виновности Страхователя (Застрахованного лица) и/или его работников, в том числе расходы на защиту при ведении дел в суде, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Выгодоприобретатель понес. Работа собственного персонала Выгодоприобретателя к вышеуказанным расходам не относятся и страхованием не покрываются – в соответствии с п. 10.7.2 д) Правил страхования;

е) иные расходы Выгодоприобретателя, необходимые для восстановления своего нарушенного права в связи с причинением реального ущерба имущественным интересам, не указанных в подпункта (а)-(д) п.10.7.2 настоящих Правил, в размере действительных расходов Выгодоприобретателя, подтвержденных документально, но не более 5% от страховой суммы, установленной в договоре страхования – в соответствии с п. 10.7.2 е) Правил страхования;

ж) расходы Страхователя (Застрахованного лица), произведенные в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика – в соответствии с п. 10.7.2 ж) Правил страхования.

Договор № 5291R/950/00211/9

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

з) судебные и иные расходы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда, в размере документально подтвержденных, но не более 5% от страховой суммы, указанной в договоре страхования.

2.7. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п.10.10 Правил страхования.

3. Страховая сумма, страховая премия, франшиза

3.1. Страховая сумма по всем страховым случаям составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности по одному страховому случаю составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.**

3.2. По настоящему Договору **франшиза не установлена.**

3.3. Страховая премия по настоящему Договору составляет **14 250,00 (Четырнадцать тысяч двести пятьдесят и 00/100) рублей.**

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок **до «30» апреля 2019г.** в соответствии со счетом Страховщика.

3.4. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

3.5. Страховая сумма, все лимиты ответственности, франшиза и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в рублях РФ.

4. Срок действия Договора

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **«25» апреля 2019г.** и действует по 23 часа 59 минут **«24» апреля 2020г.** включительно (период страхования).

5. Права и обязанности сторон

5.1. Страховщик обязан:

5.1.1. при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения, (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты утверждения (подписания) Страхового акта, (рабочие дни)
До 40.000.000	5 (пять) дней
От 40.000.001 до 200.000.000	10 (десять) дней
Свыше 200.000.000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Страховой Акт составляется Страховщиком в течение десяти рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате. Днем выплаты Страхового возмещения считать день списания средств с расчетного счета Страховщика или выплаты из кассы.

5.2. Страхователь обязан:

5.2.1. уплатить страховую премию в размере и сроки, оговоренные в настоящем Договоре;

Договор № 5291R/950/00211/9

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь

3

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

5.2.2. при заключении договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска;

5.2.3. при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, предпринять все возможные меры для уменьшения размера ущерба, обеспечить документальное оформление события, в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события;

5.2.4. предоставить Страховщику документы, подтверждающие наступление страхового случая (наличие вины Страхователя, причинно-следственная связь между действиями Страхователя и наступлением страхового случая), указанные в п.10.4 Правил страхования;

5.2.5. совершать другие действия, предусмотренные Договором и Правилами страхования.

5.3. Все сообщения, предусмотренные условиями Правил страхования и настоящего Договора, должны осуществляться Страхователем в письменной форме способами связи, обеспечивающими фиксирование сообщений, либо вручаться Страховщику под расписку.

5.4. Страховщик имеет право:

5.4.1. В случае повышения степени риска Страховщик вправе потребовать уплаты дополнительной страховой премии или изменения условий настоящего Договора в соответствии с Дополнением к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью.

Если в течение 10 дней от даты получения Дополнения Страхователь подписывает его, соответствующие изменения настоящего Договора считаются принятыми, а повышение степени риска - застрахованным с момента подписания Дополнения, но не ранее дня следующего за днем поступления дополнительной страховой премии на расчетный счет Страховщика, если согласно Дополнению доплата необходима. В противном случае повышение степени риска считается незастрахованным с момента его повышения, а Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в той мере, в которой наступление страхового события было вызвано обстоятельствами, повышающими степень риска.

5.4.2. Отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных п.10.12 Правил страхования;

5.4.3. Отсрочить в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных п.10.13 Правил страхования.

5.5. Страхователь имеет право расторгнуть настоящий Договор в любое время.

5.6. В случае досрочного прекращения настоящего Договора по инициативе Страхователя уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

5.7. Страховщик не будет урегулировать никаких претензий без согласия Страхователя. Если, однако, Страхователь не согласится на какое-либо рекомендуемое Страховщиком урегулирование и решит оспаривать претензию в судебном порядке или продолжать вести судебное дело, то ответственность Страховщика не должна будет превышать первоначальную сумму, с которой претензия могла бы быть урегулирована, плюс произведенные с его согласия издержки и расходы на дату такого отказа.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

6.2. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга.

7. Заключительные положения

7.1. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Данное положение ни в коей мере не влияет на наступление ответственности сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору.

7.2. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем Договора № 5291R/950/00211/9

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

4

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору страхования информацию.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

7.3. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

7.5. К настоящему договору прилагается:

7.5.1. Правила страхования профессиональной ответственности АО «АльфаСтрахование» от «25» декабря 2017г.

8. Адреса и подписи сторон:

Страховщик:

**АО «АльфаСтрахование»
Курский филиал**
Местонахождение: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б.
Почтовый адрес: 305001, г. Курск, ул. Ватутина, 25
ИНН 7713056834, ОГРН 1027700024560,
КПП 775001001, ОКПО 11660521
Счет № 40701810133000000057 в Курском отделении №8596 «ПАО Сбербанк» г. Курск
Корреспондентский счет № 30101810300000000606
Телефон: (4712) 26-99-77



Горбачев А.И.
Руководитель блока корпоративных продаж филиала
АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ»
305000, г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф.310
ИНН4632130749
р/с 40702810533000007507 в Курском отделении №8596 ПАО Сбербанк г. Курск
8(4712)54-01-51, expert-kursk@yandex.ru



Черных Е. В.
Генеральный директор ООО «ЭКСПЕРТ»

Договор первичный, перезаключение Договора № 5291R/950/00211/9
Исполнитель (Ф.И.О.): Ревякина О.В.

Договор № 5291R/950/00211/9

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.08.2012

Дата

№ 2868-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Быкова Юлия Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 08 № 562699 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В МОЖАЙСКОМ РАЙОНЕ 14.04.2009

(данные документа, удостоверяющие личность)

ГОУ ВПО "Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права" диплом о профессиональной подготовке ПП № 433859 от 08.02.2005

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 75 от 03.10.2006 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.)



Москва





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19
E-mail: armo@sroarmo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

27.08.2012 №10-08/12

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Быковой Юлии Александровны

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

о том, что Быкова Юлия Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

03.10.2006 г. за регистрационным № 75

Генеральный директор _____

Е.В. Петровская





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 438859

Настоящий диплом выдан Туровой (фамилия, имя, отчество)

Юлии Александровне

в том, что он(а) с "01" июня 2004 г. по 19 февраля 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском

международном институте экотехнологий,

информатики, рикламов и права

по программе профессиональной

переподготовки "Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 февраля 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Туровой

Юлии Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

наименование

Председатель государственной аттестационной комиссии Вознов

Ректор (директор) Вознов

М.П. _____

Город Москва год 2005

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 12



ПОВТОРНОЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Быков

фамилия

Олег Юрьевич

имя, отчество

гражданин России

гражданство

русский

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

«23»

мая

1971 г.

дата рождения

г. Омск, Омская область, Россия

место рождения

Гурова

фамилия

Юлия Александровна

имя, отчество

гражданка России

гражданство

русская

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

«28»

февраля

1979 г.

дата рождения

г. Дрезден, Германия

место рождения

24/09/2005

заключили брак

число, месяц, год (цифрами и прописью)

двадцать четвертого сентября

две тысячи пятого года

о чем

2005 года

сентября месяца

24 числа

составлена запись акта о заключении брака № **1224**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу

Быков

жене

Быкова

Место государственной регистрации **Отдел ЗАГС Центрального**

округа г. Курска комитета ЗАГС Курской области

наименование органа записей актов гражданского состояния



дата выдачи «21»

ноября

2007

Руководитель органа
записей актов гражданского состояния

Эймонтене Г.С.

И-ЖТ № 604610

МТГ. 1998.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002918-2

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Быковой Юлии Александровне

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.



**ПОЛИС N 190005 - 035 - 000069
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Страхователь: Быкова Юлия Александровна
Адрес: г. Курск, ул. Голубая, д.21
Паспорт РФ 46 08 562699
Выдан: 14.04.2009 г. Отделением УФМС России по Московской обл. в Можайском районе

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 433859
Дата выдачи: 09 февраля 2005 г.
Выдан (кем): Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решение арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
1 000 000,00	1 995,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

*Настоящий Полис действует с 22 апреля 2019 г. по 21 апреля 2020 г.
Полис вступает в силу при условии оплаты страховой премии.*

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="right">_____/Ю.А.Быкова/</p>	<p>СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/100/18-с от 20.12.2018 г. Телефон: 757-03-30, доб.108</p> <p align="right">_____/О.А.Миронова/</p> <p>М.П. Полис оформлен в офисе О.И.</p>
---	--

Дата выдачи полиса: 18.04.2019 г.



