



**ООО «ОБЪЕДИНЁННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПО ОЦЕНКЕ И ЭКСПЕРТИЗЕ
СПЕЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНВЕСТИЦИЙ» (ООО «СПЕЦОЦЕНКА»)**

107078, г. Москва, а/я «Спецоценка», тел/факс (495) 796-5588, www.specocenka.ru

ОТЧЁТ №63/18

ОБ ОЦЕНКЕ

**ИМУЩЕСТВА, ПЕРЕЧИСЛЕННОГО В ИНВЕНТАРНОЙ
ОПИСИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ №1 ОТ 25.10.2018, АКТЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ РАСЧЁТОВ С ПОКУПАТЕЛЯМИ,
ПОСТАВЩИКАМИ И ПРОЧИМИ ДЕБИТОРАМИ №5 ОТ
25.10.2018, ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ ОПИСИ
ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЁННОГО КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА №8 ОТ 25.10.2018,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ОАО «ПЛЕМЗАВОД РОДНИКИ»**

Заказчик: ОАО «Племзавод Родники»
Исполнитель: ООО «Спецоценка»
Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для целей проведения торгов по реализации имущества Должника в процедуре несостоятельности (банкротства)
Дата проведения оценки: 20 ноября 2018 года
Дата составления отчёта: 29 января 2019 года

Москва 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	12
6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....	12
6.4. Ограничения прав собственности элементов, входящих в состав объекта оценки.....	13
6.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	13
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	14
7.1. Социально-экономическое положение России	14
7.1.1. Основные тенденции и цикличность социально-экономического развития.....	14
7.1.2. Состояние экономики Российской Федерации	14
7.1.3. Основные показатели экономики Московской области в январе-ноябре 2018 года.....	27
7.1.4. Основные показатели экономики Раменского муниципального района (МР) в 2018 году	28
7.2. Анализ рынка объекта оценки и ценовая ситуация в сегменте объекта оценки.....	28
7.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	28
7.2.2. Анализ фактических данных о ценах и основных факторов, влияющих на спрос.....	28
7.2.3. Основные выводы в сегментах рынка, необходимых для оценки объекта	53
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
8.1. Обоснование выбора подходов и методов к оценке.....	54
8.2. Анализ наиболее эффективного использования	56
8.3. Затратный подход.....	57
8.3.1. Расчёт стоимости	57
8.4. Сравнительный подход.....	68
8.4.1. Земельные участки	68
8.4.2. Здания, сооружения и неотделимые улучшения производственно-складского комплекса на земельном участке кад.№50:23:0000000:938 площадью 44 411 кв.м.....	77

8.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	87
8.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	87
РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ.....	92
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	150

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1

Общие данные, идентифицирующие объект оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Объект оценки	Имущество, перечисленное в Инвентарной описи основных средств №1 от 25.10.2018, Акте инвентаризации расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами №5 от 25.10.2018, Инвентаризационной описи объектов незавершённого капитального строительства №8 от 25.10.2018, принадлежащее ОАО «Племзавод Родники» [1], с.96
2	Вид определяемой стоимости	Рыночная [1]
3	Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей проведения торгов по реализации имущества Должника в процедуре несостоятельности (банкротства)
4	Собственник объекта оценки	ОАО «Племзавод Родники» [2.1]
5	Оцениваемые права	право собственности на все объекты оценки
6	Место нахождения объекта оценки	Московская область, Раменский район, посёлок Родники, ул. Трудовая, д.10
7	Ограничение прав, учитываемых при оценке объектов оценки, а также в отношении каждой из частей объектов оценки	Ограничения (таблица 52, с.127) при проведении оценки не учитываются
8	Балансовая стоимость объекта оценки на 20.11.2018	753 909 921,07 руб.
9	Заказчик оценки	ОАО «Племзавод Родники»
10	Дата проведения оценки	20 ноября 2018 года
11	Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор №63/18 от 07 ноября 2018 года [1], задание на оценку приложение №1 от 07 ноября 2018 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты расчётов рыночной стоимости имущества, перечисленного в Инвентарной описи основных средств №1 от 25.10.2018, Акте инвентаризации расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами №5 от 25.10.2018, Инвентаризационной описи объектов незавершённого капитального строительства №8 от 25.10.2018, принадлежащего ОАО «Племзавод Родники» при применении подходов к оценке:

Затратный, руб.	без НДС: Сравнительный, руб.	Доходный
↓	↓	↓
таблица 31, с.66	таблица 34, с.72, таблица 35, с.72	
475 963 433	484 507 678	не применялся

ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчётов итоговая величина рыночной стоимости имущества, перечисленного в Инвентарной описи основных средств №1 от 25.10.2018, Акте инвентаризации расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами №5 от 25.10.2018, Инвентаризационной описи объектов незавершённого капитального строительства №8 от 25.10.2018, принадлежащего ОАО «Племзавод Родники» на 20 ноября 2018 года с необходимыми предположениями и допущениями составляет:

без НДС **677 694 333 руб.,**
с НДС **778 880 356 руб.,**

в том числе по учётным единицам объекта оценки:

№ п/п	Инв.№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
		Земельные участки		
1	9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (44411 кв.м)	72 523 163	72 523 163
2	9000491	Земельный участок 50:23:0060901:45 (1457 кв.м)	4 621 604	4 621 604
3	9000487	Земельный участок 50:23:0060901 48 (3697 кв.м)	10 078 022	10 078 022
4	9000498	Земельный участок 50:23:0060901:58 (10703 кв.м)	22 990 044	22 990 044
		Итого	110 212 833	110 212 833
		Здания		
1	50000072	Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв.м	12 652 813	14 930 320
2	50000005	Зверокухня с холодильником 3-этажный	163 716 462	193 185 425
3	50000006	Новая зверокухня	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
4	90000357	Пандус с навесом	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
5	50000060	Холодильник	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
6	50000011	Холодильник 600 тонн	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
7	50000012	Цех первичной обработки	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
8	50000061	Цех переработки и брикетирования кормов	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
9	50000019	Контора зверосовхоза, 3-этажный	43 083 097	50 838 054
10	50000063	Меховая фабрика, 3-этажный	46 129 809	54 433 175
11	50010009	Санпропускник	10 973 409	12 948 623
12	50020009	Санпропускник	13 989 002	16 507 022
13	50000003	Холодильник 300 тонн	636 446	751 006
14	50000069	Холодильник финский	54 042 410	63 770 044
15	50000021	Цех вакцинации	22 862 036	26 977 202
		Итого	368 085 484	434 340 871
		Сооружения		
1	70000712	Беседка	3 590	4 236
2	70000728	Ворота откатные на объекте "Административное здание"	137 659	162 438
3	1400022	Ворота откатные 6000x2500 мм, АЛМ ОТК	91 772	108 291
4	70000133	Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2	4 501 748	5 312 063
5	70000134	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м	1 137 854	1 342 668
6	70000726	Дорога 80м на территории Административного здания	1 509 319	1 780 996
7	70000126	Дорога из ж/бетонных плит на территории	3 839 284	4 530 355
8	70000127	Дорога к а/весам от гаража 3600 м2	2 710 083	3 197 898
9	70000128	Дорога к газовой котельной 3500 м2	2 634 803	3 109 068
10	70000731	Лестница пожарная эвакуационная	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
11	70000717	Ограждение металлическое из профнастила, пр-ть 360 м	271 015	319 798
12	70000727	Ограждение протяженностью 322 м и h 2 м	7 459	8 802
13	70000713	Ограждение сетчатое с воротами	221 114	260 915
14	70000715	Парковка автомобильная 560 кв.м	585 512	690 904
15	70000716	Парковка автомобильная 700 кв.м	731 890	863 630
16	70000729	Площадка хоккейная 48x24	89 649	105 786
17	70000120	Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные	479 072	565 305
18	70000714	Система молниезащиты	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
19	70000163	Стадион-хоккейная площадка 15x30м, 60x25 м	118 294	139 587
20	70000730	Теннисный корт 648 м2	3 104 934	3 663 822
		Итого	22 175 051	26 166 562
		Машины и оборудование		
1	700055	Компьютер персональный Meijin Intel Core i34360	6 200	7 316
2	90000313	Кондиционер Panasonic A 12 DKD	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	

№ п/п	Инв.№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
3	90000312	Кондиционер Panasonic A 18 DKD	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
4	14004760	Мини (Линия) АТС	13 514	15 947
5	400071	мини АТС с системным аппаратом LDP-7224D	0	0
6	9000499	Персональный компьютер Codex 1234 Cote i3 4370, Gb	6 840	8 071
7	400070	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	
8	400082	Система автоматической пож,сигнал,(Меховая фабрик)	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	
9	400081	Система автоматической пож,сигнал,(Цех вакцинации)	включено в стоимость здания Цех вакцинации, инв.№50000021	
10	400077	Система автоматической пож,сигнал, в Конторе звер,	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
11	400083	Система диспетчеризации автоматич,пожар,сигнализац	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	
12	14007461	Система холодоснабжения в здании Зверокухни 5000006	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
13	400006	Стойка турникета РЕРСо-Т-04	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
14	400076	Телевизор 47"/119 см Philips 47PF16007T Black	954	1 126
15	400060	Установка вентиляционная "Консар" УВГ 2500	2 492	2 941
16	400055	Установка очистки воды "Аквастер" CIS 1,2,3	6 440	7 599
17	90000442	Дверь металлическая	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
18	9000474	Комплекс кондиционеров (4шт.)	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
19	60000175	Кресло модель 30002 (Р) беж,	75 803	89 448
20	60000117	Место рабочее секретаря 220*111*121	402	474
21	11003102	Сейф	262	309
		Итого	112 907	133 231
		Всего объектов основных средств	500 586 275	570 853 497
		Незавершенное строительство		
1		Теплоэнергоблок	159 235 694	187 898 119
		в том числе:		
1.1		Газопровод	5 492 356	6 480 980
1.2		Диспетчеризация технолог., процессов и оборуд, на ТЭБ	2 008 301	2 369 796
1.3		Наружные тепловые сети 75 м от Теплоэнергоблока- ТК-2	2 587 344	3 053 066
1.4		Ограждение с воротами откатными на Теплоэнергоблок	1 137 390	1 342 120
1.5		Противопож,защита на объекте Система а/газоснабжен	9 248 834	10 913 624
1.6		Разворотная площадка автозаправщика s=525 кв.м	1 824 449	2 152 850
1.7		Система видеонаблюдения на Теплоэнергоблоке	1 112 439	1 312 678
1.8		Склад сжиженного природного газа (СПГ)	9 957 875	11 750 292
1.9		Теплоэнергоблок в том числе	70 928 920	83 696 126
0		Здание котельной	60 410 170	71 284 001
0		Два водогрейных блока с котлами тепловой мощности 1,1 МВт	10 518 750	12 412 125
1.10		Установка САТ G3516 (862)	12 738 767	15 031 745
1.11		Установка САТ G3520С (489)	19 695 491	23 240 679
1.12		Установка САТ G3520С (598)	21 761 240	25 678 264
1.13		Устройство системы молниезащиты в с- ме а/газоснабж	238 822	281 810
1.14		Устройство системы молниезащиты в Теплоэнергоблоке	503 465	594 089
3		Офисное здание	12 535 422	14 791 799
		Итого объектов незавершенного строительства	171 771 116	202 689 917
		Дебиторская задолженность		
1		ГУП МО "Мособлгаз"	5 151 195	5 151 195
2		ООО "Спрингз Групп"	0	0
3		АНО "Родники"	185 747	185 747
4		ООО "Комплекс - М"	0	0
5		ООО "Мособлжилстрой Девелопмент"	0	0
6		ЗАО "Промэнергоремонт"	0	0
7		ООО "Строительный комплекс Родники"	0	0
8		ООО "Спрингз Консалтинг"	0	0
9		ООО "УК "ПРОМИНВЕСТ"	0	0
		Итого	5 336 942	5 336 942
		Всего объектов	677 694 333	778 880 356

Директор ООО «Спецоценка»

Пискурев В.В.

Оценщик

Тимохин Б.А.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Выводы об итоговой величине рыночной стоимости действительны только для объекта оценки;
- Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчёта об оценке итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки по назначению, отличному, от указанного в задании на оценку, являться некорректным;
- Настоящий отчёт об оценке и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определённая в настоящем отчёте об оценке не могут быть использованы для целей кредитования под залог оцениваемого имущества;
- Исполнитель и оценщик не гарантируют того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной его итоговой величине рыночной стоимости.

Директор ООО «Спецоценка»

Пискурев В.В.

Оценщик

Тимохин Б.А.

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором [1] задание на оценку включает:

- | | |
|--|--|
| а) объект оценки | имущество, перечисленное в Инвентарной описи основных средств №1 от 25.10.2018, Акте инвентаризации расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами №5 от 25.10.2018, Инвентаризационной описи объектов незавершённого капитального строительства №8 от 25.10.2018, принадлежащее ОАО «Племзавод Родники» [1], с.96, с. |
| б) состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации | приложение 1, с.96 |
| в) характеристики объекта оценки | приложение 1, с.96 |
| г) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | право собственности |
| д) цель и задачи проведения оценки | определение стоимости объекта оценки |
| е) предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки) | предполагаемое использование результатов оценки для целей проведения торгов по реализации имущества Должника в процедуре несостоятельности (банкротства) не связано с ограничениями |
| ж) вид стоимости | рыночная стоимость |
| з) дата оценки | 20 ноября 2018 года |
| з) допущения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> - предоставленная исходная информация является полной и правдивой, и её проверка Оценщиком не проводится, а также ответственность за точность предоставленных данных по объекту оценки Оценщик не несёт; - мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки; - подразумевается, что у объекта оценки не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить его стоимость. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки; - учётные наименования приводятся в оригинале без исправлений |
| и) требования к предоставлению итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчёте | итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчёте об оценке должна быть представлена в виде конкретного числа (без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость) |

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2

Сведение о заказчике - юридическом лице

Наименование	ОАО «Племзавод Родники»
ОГРН	1025005124308
Место нахождения юридического лица	Московская область, Раменский район, посёлок Родники, ул.Трудовая, д.10

Таблица 3

Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество	Тимохин Борис Анатольевич
Информация о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации - Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1. Реестровый номер 000275, дата включения в реестр 09.07.2007
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №008528-1 от 04.04.2015
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №064617 от 16.02.01, рег.№49-ИПК – Института повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ - оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000275 от 07.04.2017 г., выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», лимит ответственности 300 000 руб., период страхования 01.07.2017-31.12.2018 гг.
Местонахождение оценщика (почтовый адрес)	107078, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.31, корп.1, оф.10
Номер контактного телефона	(495) 980-12-98
Адрес электронной почты	info@specocenka.ru
Степень участия при подготовке и составлении настоящего Отчёта	100%
Сведения об Исполнителе - юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Объединённое предприятие по оценке и экспертизе специальных объектов и инвестиций»
Сокращённое наименование	ООО «Спецоценка»
ОГРН	1027739782707
Дата присвоения ОГРН	16.12.2002
Местонахождение организации	107078, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.31, корп.1, офис 10
Соответствие Исполнителя требованиям законодательства об оценочной деятельности	Соответствует
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, и Оценщики независимы и соответствуют требованиям статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Копии документов оценщика прилагаются (приложение 2, с.150).

Таблица 4

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке организациях и специалистах

Оценщик, ФИО	Оценка объекта оценки выполнена и настоящий отчёт составлен Оценщиком, указанным выше (таблица 3, с.9). Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке не привлекались
Место работы, наименование организации, должность	
Квалификация по диплому	
Степень участия при подготовке и составлении настоящего Отчёта	

РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчёта, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдёт к другому лицу.

2. Настоящий отчёт достоверен в полном объёме лишь в указанных в нем целях.

3. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

4. Оценщики не обязаны на основании отчёта предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, предстать перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

5. Предоставленная исходная информация является точной и правдивой. Её проверка не проводилась. Гарантии или иные формы подтверждения её полной достоверности исполнителем не предоставляются.

6. Исполнитель не несёт ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, связанные с бухгалтерской отчётностью, юридическим состоянием прав владения, пользования и распоряжения объектом оценки по предоставленным данным.

7. Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, т.к. иное не оговорено специально.

8. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчёте исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

9. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

10. Ни весь отчёт, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимающих участие в работе и фирме, в которой они работают) не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного согласия оценщика.

11. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте.

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки является рекомендуемой величиной и может быть использована для целей проведения торгов по реализации имущества Должника в процедуре несостоятельности (банкротства).

12. Опасные свойства улучшений и земельного участка объекта оценки, а также окружения объекта оценки ценообразуют его стоимость. Рыночная стоимость объекта оценки не учитывает опасности материалов и вредоносных излучений от объекта оценки. Субъект оценки не отвечает за скрытый жизненный вред, так как стандартами оценки не предписано их обнаружение, выявление и ценообразующий учёт.

РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с [4]:

Федеральным законом от 29.07.98 г. №135 (ред. от 21.07.2014) Об оценочной деятельности в Российской Федерации [3];

ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

ФСО-2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

ФСО-3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 за № 299;

ФСО-7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;

ФСО-10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №328

Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» – Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), утверждённые решением совета РОО от 23 декабря 2015 года, протокол № 07-р (далее – «Стандарты РОО»).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются имущество, перечисленное в Инвентарной описи основных средств №1 от 25.10.2018, Акте инвентаризации расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами №5 от 25.10.2018, Инвентаризационной описи объектов незавершённого капитального строительства №8 от 25.10.2018, принадлежащее ОАО «Племзавод Родники»

Имущество, состоящее из 80 учётных единиц, остаточной стоимостью 691 320 118,19 руб. Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Раменский район, посёлок Родники, ул.Трудовая, д.10.

Собственник

Объект оценки принадлежит на праве собственности ОАО «Племзавод Родники». ОГРН 1025005124308 (приложение 1, с.96).

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

Перечень документов, используемых исполнителем и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки приведен ниже (таблица 5) и в одноименном разделе (с.94).

Таблица 5

Опись документов, переданных ОАО «Племзавод Родники» ООО «Спецоценка»

- 1 Инвентаризационная опись основных средств №1 от 25.10.2018, Акте инвентаризации расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами №5 от 25.10.2018, Инвентаризационная опись объектов незавершённого капитального строительства №8 от 25.10.2018
- 2 Свидетельства о праве собственности, кадастровые паспорта на недвижимые объекты
- 3 Документы по ограничениям прав собственности на объекты недвижимости:
- договор аренды недвижимого имущества №154203 от 01.10.2015;
- дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
- 4 Ценообразующие характеристики объектов оценки
- 5 Выписка из инвентарных карт на объекты основных средств

Копии основных документов приложены к отчёту (приложение 1, с.96).

Инспекция объекта оценки проведена 20 ноября 2018 года.

Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки содержится в приложении (приложение 1, с.96).

6.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки используется для предоставления услуг по аренде собственного недвижимого имущества.

6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики 80 элементов, входящих в состав объекта оценки, находятся в приложении (приложение 1, с.96, таблица 48, с.100 - таблица 58, с.147, рисунок 54, с.100 - рисунок 69, с.145).

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ипотечное ограничение по дополнительному соглашению №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006 (приложение 1, с.125) касается 10 объектов недвижимости (таблица 52, с.127). Использование результатов оценки для целей проведения торгов по реализации имущества Должника в процедуре несостоятельности (банкротства) предполагает снятие залоговых ограничений.

Ограничение по долгосрочной аренде имеет 1 объект недвижимости (приложение 1, с.125, таблица 52, с.127). Договорный объект под инвентарным №50000021 по договору аренды недвижимого имущества №154203 от 01.10.2015 предоставляется в аренду по рыночной стоимости. Поэтому, долгосрочная аренда не влияет на его рыночную стоимость.

6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, нет.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ

7.1.1. Основные тенденции и цикличность социально-экономического развития

1. **2001-2008 годы** – подъем экономики после завершения трансформационного кризиса и восстановления после кризиса 1998 года. Среднегодовой темп роста ВВП за период составил 6,6%, что позволило к 2006 году достичь показателей 1991 года, а к концу периода на 18% превысить его.

2. **2009-2011 годы** мировой кризис и восстановление экономики к концу 2011 года.

3. **2012 год**- экономика перешла к новой фазе роста, характеризующейся замедлением инвестиционного и потребительского спроса на фоне ослабления внешнего спроса.

4. **2013 год** - темпы роста экономики резко замедлились: ВВП вырос на 1,3% против 3,4% в 2012 году. За год инвестиции в основной капитал сократились на 0,2%, строительство на 1,5%. Торможение вызвано эффектом исчерпания восстановительного посткризисного развития и вялым состоянием мировых рынков углеводородов и основных сырьевых товаров.

5. **2014 год** отмечен спадом экономики. По мере замедления экономического роста проявились структурные сложности, обусловленные опережающим ростом издержек, связанных с трудовыми ресурсами. Вследствие этого происходило сокращение доли валовой прибыли в структуре ВВП и уменьшение ресурсов для инвестиционного роста.

6. **2015-2016 годы** - влияние внешнеэкономических условий, прежде всего частичная стабилизация цен на нефть, продолжения экономических санкций, сохранения тенденции к снижению инвестиционной активности, а также оттока капитала, усилившегося погашением внешнего долга. Со второго полугодия 2016 года отмечаются признаки стабилизации экономики.

7. **2017 год** показал восстановительный рост почти во всех секторах. Основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, стали восстановление запасов материальных оборотных средств (0,7пп.), рост инвестиций в основной капитал (0,9пп.) и восстановление потребительского спроса (1,2пп.) [9].

8. **2018-2020 годы** характеризуются ослаблением действия посткризисных факторов. Главным фактором экономического роста станет оживление инвестиционной активности, преимущественно за счёт повышения роли частного бизнеса, в том числе благодаря проведению мер Правительства Российской Федерации по реализации Программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, развитию проектного финансирования и созданию эффективного механизма государственно-частного партнёрства на принципах инфраструктурной ипотеки. Вклад роста инвестиций в основной капитал в прирост ВВП будет постепенно увеличиваться. Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. [9].

Минфин России посредством проведения интервенций предполагает изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка. Поэтому все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США приобретают потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределённость в отношении применения санкционных мер.

7.1.2. Состояние экономики Российской Федерации

Выводы

ВВП в 3 кв.2018 снизил темп роста до 1,3% г/г после 1,9% г/г во 2 кв.2018. За 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается в 1,6% г/г (рисунок 1, с.15).

Экономический рост в 3 кв.2018 замедлился по причине негативной динамики сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1% г/г. За январь–сентябрь на 3,3% г/г.

Слабая динамика сельского хозяйства связана со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года.

Безработица в сентябре достигла исторического минимума, 4,7% с устранением сезонности.

Реальная заработная плата растёт высокими темпами, в сентябре и в 3 кв.2018 на 7,2% г/г.

Рост потребительского спроса в 3 кв.2018 замедлился. В июле-сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания снижались. Сохраняется тенденция замедления продаж легковых автомобилей.

Инвестиции в основной капитал в 3 кв.2018 снизили темпы роста до 1,8–2,3% г/г. В терминах последовательных приростов с устранением сезонности инвестиции в 3 кв.2018 показали спад по сравнению со 2 кв.2018. Негативное влияние на динамику инвестиций оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределённости, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

Положительное сальдо счета текущих операций в 3 кв.2018 увеличилось до 26,4 млрд.долл.США. В 3кв17 наблюдался дефицит 3,2 млрд.долл.США. Основной вклад в улучшение годовой динамики внёс рост нефтегазового экспорта за счёт роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3 кв.2018 стал максимальным для этого квартала с 2008 года.

Инфляция в октябре ускорилась до 3,5% г/г с 3,4% г/г в сентябре. При сохранении курса рубля в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в помесечном выражении сохранится примерно на уровне октября, 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остаётся основным фактором роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и предприятий. Сезонно очищенный прирост рублёвых вкладов населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

ВВП и промышленное производство

ВВП в январе-октябре, по оценке, вырос на 1,7% г/г (рисунок 1, с.15).



Рисунок 1. Динамика ВВП

Обрабатывающие производства в январе-октябре демонстрируют уверенный рост (рисунок 2, с.15).

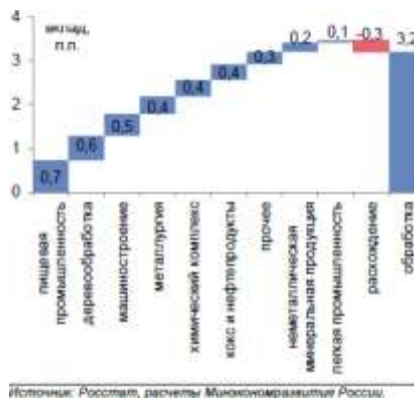


Рисунок 2. Динамика обрабатывающих отраслей

Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от локальных факторов, в обрабатывающей промышленности в сентябре восстановился (рисунок 3, с.16).



Рисунок 3. Динамика медианного темпа роста обрабатывающей промышленности

Инвестиции в основной капитал

Рост инвестиций в основной капитал в 3 кв.2018, по оценке, замедлился до 1,8–2,3% г/г.

Оценка роста инвестиций в 3 кв.2018 произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На её замедление в 3 кв.2018 указывали возобновившееся снижение объёма строительных работ, а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3 кв.2018 после роста на 8,7% во 2 кв.2018). В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1% г/г и +1,0% г/г соответственно) (рисунок 4, с.16).

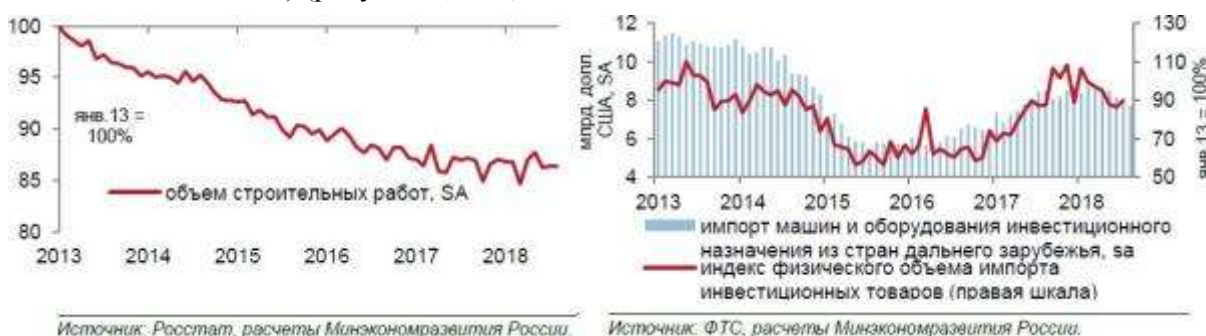


Рисунок 4. Динамика строительства и инвестиционного импорта

Деловая активность

Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, показывают рост деловой активности (рисунок 5, с.16).



Рисунок 5. Динамика композитного PMI

Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5% г/г с 3,4% г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России [6]. В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре (рисунок 6, с.17).

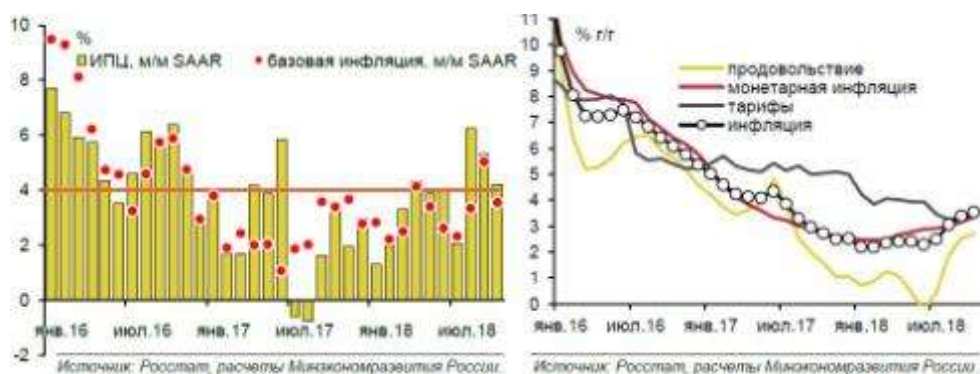


Рисунок 6. Динамика инфляции

В октябре инфляция ускорилась до 3,5% г/г с 3,4% г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре.

Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39% м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6% м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясопродукты продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продовольственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар).

На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31% м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре.

В сегменте непродовольственных товаров без учёта подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24% м/м SA с 0,39% м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары лёгкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции. Кроме того, в октябре возобновилось снижение цен на персональные компьютеры, телерадиотовары, средства связи, чему способствовало укрепление рубля. В то же время совокупный вклад курсовой динамики в месячную инфляцию в октябре оценивается как слабopоложительный (вклад в годовую инфляцию составляет 0,5-0,7 п.п.).

В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объёмов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39% м/м с 0,05% м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались).

В секторе нерегулируемых услуг рост цен замедлился до 0,38% м/м SA с 0,45% м/м SA в сентябре. Снизились темпы роста цен на бытовые услуги, услуги дошкольного воспитания, организаций культуры, медицинские услуги. Кроме того, вслед за укреплением рубля замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма (до 0,6% м/м SA в октябре с 1,9% м/м SA месяцем ранее).

Индикаторы инфляции сведены в таблицу (таблица 6, с.17).

Таблица 6

Ключевые индикаторы инфляции

	окт.18	сен.18	авг.18	июл.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,4	3,1	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,0	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	1,9	0,5	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,1	-0,4	-0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,6	0,9	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,0	3,8	3,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,2	0,1	-	-	-

	окт.18	сен.18	авг.18	июл.18	2017	2016	2015
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,8	3,7	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,2	0,3	1,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,8	2,6	2,4	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,2	3,0	2,9	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,6	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,2	-	-	-

Внутренний спрос

Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3 кв.2018.

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2% г/г, в целом за 3 кв.2018 рост показателя составил 2,6% г/г (после 2,9% г/г во 2 кв.2018) (рисунок 7, с.18).



Источник: Росстат, расчеты Милэкономразвития России

Рисунок 7. Динамика потребительских расходов

Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9% г/г), вместе с тем в целом за 3 кв.2018 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4% по сравнению с 4,2% во 2 кв.2018) (рисунок 7, с.18).

Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Индекс потребительских настроений (ИПН), рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в среднем за 3 кв.2018 составил 93,3 п.п. SA после 100,2 п.п. SA во 2 кв.2018. Ухудшение динамики наблюдалось по компонентам индекса, характеризующим как восприятие респондентами текущей ситуации, так и их ожидания на будущее. В октябре ИПН оставался на низких уровнях (93,1 п.п. SA).

Сохраняется тенденция к замедлению роста продаж новых легковых автомобилей: в сентябре и октябре они выросли на 6,2% г/г и 8,2% г/г соответственно после роста темпом выше 10% г/г в летние месяцы (рисунок 8).



Источник: АЕБ, расчеты Милэкономразвития России

Рисунок 8. Динамика продажи легковых автомобилей

Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределённости, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Так, индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности с начала года находится на уровнях конца 2016 года. Индекс промышленного оптимизма, рассчитываемый ИЭП им.Гайдара, в 3 кв.2018 опустился до шестимесячного минимума (рисунок 9, с.19).

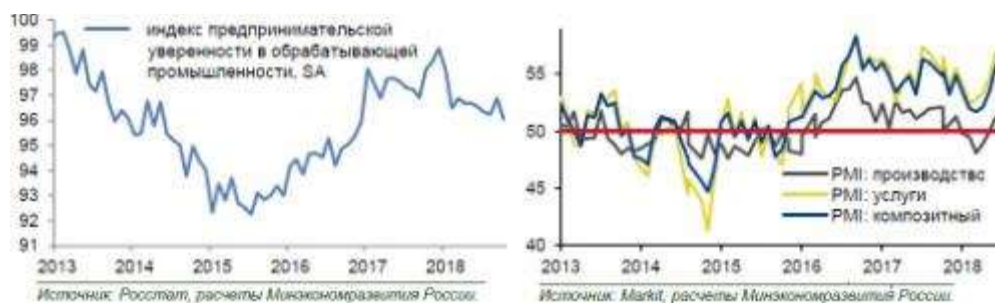


Рисунок 9. Динамика индекса предпринимательской уверенности в промышленности

Об ухудшении настроений предпринимателей в 3 кв.2018 косвенно свидетельствует и динамика индекса PMI в промышленности, который снизился до 49,0 в среднем за квартал по сравнению с 50,2 во 2 кв.2018. Вместе с тем в октябре показатель вырос до 51,3, вновь преодолев пороговое значение 50, указывающее на преобладание оптимистичных ожиданий среди респондентов (рисунок 9, с.19).

Показатели потребительского спроса по недовольственным товарам растут (таблица 7, с.19)

Таблица 7

Показатели потребительской активности

Наименование	3кв.18	сен.18	авг.18	июл.18	2 кв.2018	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в% к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в% к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0	0,7	0,4		
Продовольственные товары								
в% к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары								
в% к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в% к предыдущему периоду (SA)	1,1	0,4	0,5	0,3	0,9	1,0		
Платные услуги								
в% к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,4	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в% к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,4	-0,1	-0,1	1,1	0,9		

Рабочая сила

По оценке Росстата, в сентябре темп роста заработных плат увеличился до 10,8% г/г в номинальном выражении и до 7,2% г/г – в реальном. (рисунок 10, с.19).



Рисунок 10. Динамика реальной заработной платы

Численность официально зарегистрированных безработных рекордно низкая. В сентябре она снизилась на 82,6 тыс. человек относительно соответствующего периода 2017 г. (-11,3% г/г). Очищенный от сезонности коэффициент напряженности в сентябре после двух лет непрерывного снижения достиг нового исторически минимального уровня 48 человек на 100 вакансий. Предыдущий минимум был зафиксирован в июле 2014 года (рисунок 11, с.19).

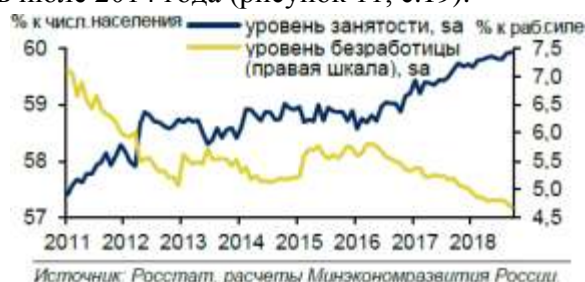


Рисунок 11. Динамика показателей безработицы

Картина банковского сектора и финансового рынка

Банк России в сентябре повысил ключевую ставку на 0,25 процентного пункта, до 7,50% годовых. В пресс-релизе по итогам заседания 14 сентября 2018 г. регулятор указал на возросшие инфляционные риски: прогноз по инфляции на конец 2019 года был пересмотрен в сторону увеличения (до 5-5,5%) с возвращением к целевому уровню 4% лишь в 2020 году. На заседании Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была сохранена на неизменном уровне.

Вместе с тем доходности долгосрочных ОФЗ с середины октября стабилизировались вблизи 8,7%, что ниже локальных пиков второй половине августа – начале сентября, обусловленных волатильностью на мировых рынках. Средняя ставка по ОФЗ на срок 10 лет в октябре снизилась до 8,6% с 8,8% в сентябре (в августе – 8,4%). (рисунок 12, с.20).



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
*Валютная переоценка исключена.

Рисунок 12. Динамика процентных ставок

Поддержку депозитной базе банков в сентябре оказывал приток корпоративных депозитов, который составил 269 млрд. рублей SA (с исключением сезонности и валютной переоценки).

В то же время сезонно очищенный прирост рублёвых вкладов населения продолжил замедляться – до 23 млрд. рублей SA в сентябре по сравнению с 74 млрд. рублей SA в августе и 190 млрд. рублей SA в среднем за январь–июль (без исключения сезонного фактора ежемесячная динамика рублёвых депозитов населения в августе и сентябре была отрицательной).

Вклады населения в иностранной валюте (с исключением валютной переоценки и сезонности) в сентябре снизились на 68 млрд. рублей SA по отношению к предыдущему месяцу (в августе – на 72 млрд. рублей SA). При этом отток валютных депозитов в августе и сентябре был существенно меньше, чем в апреле текущего года (237 млрд. рублей SA). Кроме того, снижение розничных валютных депозитов в августе–сентябре было сопоставимо по масштабу со значениями, наблюдавшимися в отдельные месяцы 2017 года. (рисунок 13, с.20).



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Валютная переоценка исключена.

Рисунок 13. Динамика депозитов населения

За июнь 2018-сентябрь 2018 ставки за кредит-депозит меняются (таблица 8, с.20).

Таблица 8

Динамика средневзвешенных депозитно-кредитных процентных ставок нефинансовым организациям во 2 кв.2018 года, %

Наименование показателя	Июнь 2018	Июль 2018	Август 2018	Сентябрь 2018
Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях			-	
до 30 дней	5,78	5,85	5,94	6,18
от 31 до 90 дней	6,3	6,31	6,46	6,89

Наименование показателя	Июнь 2018	Июль 2018	Август 2018	Сентябрь 2018
от 91 до 180 дней	6,47	6,27	6,51	7,03
от 181 до 1 года	6,42	6,27	6,6	7,05
свыше 1 года	5,99	6,3	7,18	6,09
Средневзвешенные процентные ставки по привлечённым кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в долларах США				-
до 30 дней	1,12	1,31	1,47	1,82
от 31 до 90 дней	2,01	1,89	2,22	2,82
от 91 до 180 дней	2,25	2,14	2,2	2,2
от 181 до 1 года	2,89	2,67	3,02	3,16
свыше 1 года	2,84	2,56	3,66	3,63
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях				-
до 30 дней	12,27	12,22	11,98	8,89
от 31 до 90 дней	11,6	11,48	11,76	11,89
от 91 до 180 дней	11,69	11,88	11,78	11,71
от 181 до 1 года	10,91	11	10,79	10,93
свыше 1 года	9,39	9,7	10,21	10,20
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в долларах США				-
до 30 дней	3,8	3,97	4,01	4,22
от 31 до 90 дней	5,11	4,82	4,4	5,07
от 91 до 180 дней	5,44	5,21	4,96	5,07
от 181 до 1 года	5,12	5,79	4,81	4,76
свыше 1 года	6	5,12	5	6,86

Источник: Банк России (www.cbr.ru)

По состоянию на сентябрь 2018 года доходность государственных 10 летних долларовых облигаций составила 3,0% годовых (рисунок 14, б, с.21).

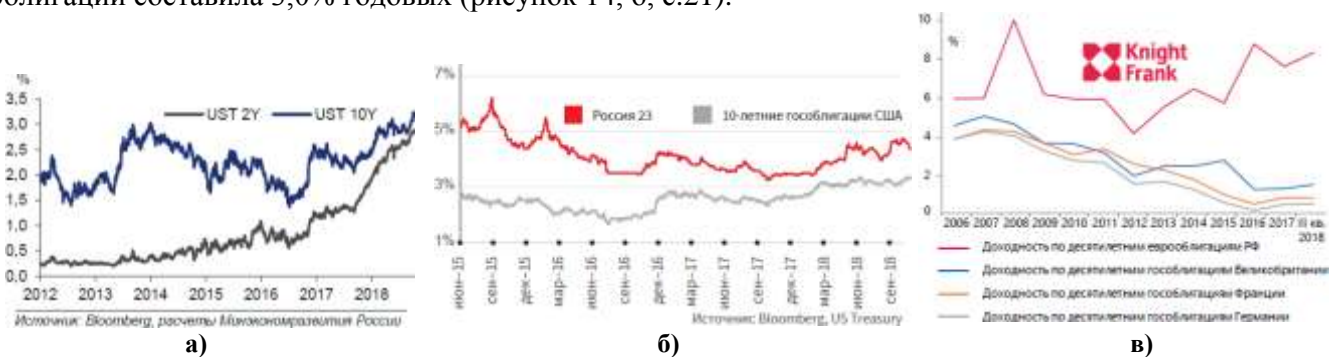


Рисунок 14. Динамика доходности а) государственные облигации США, в) Россия 23 и государственные облигации США 10 лет, в) еврооблигации РФ

Ситуация на российском финансовом рынке в октябре оставалась устойчивой. Индекс ММБВ в октябре продемонстрировал менее существенное падение (-5,0%), чем индексы других стран с формирующимися рынками. Российский 5-летний CDS-спред сузился до 149,5 в среднем за октябрь с 162,6 в сентябре, а в отдельные торговые сессии опускался ниже 140 (минимальный уровень с начала августа) (рисунок 15, с.21).



Рисунок 15. Динамика биржевых индексов

Во второй половине октября рубль укреплялся относительно доллара США. При этом с учётом ослабления в первых числах месяца в целом за октябрь курс российской валюты практически не изменился – на конец октября, как и на конец сентября, он составил 65,8 рублей за долл. США.

По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5% ВВП, что существенно ниже предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» на 2017 год. Доходы бюджета превысили запланированные значения на 2,5%, составив 15,1 трлн.руб. Рост к предыдущему году составил 12,1%. В большой степени этому способствовало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры.

Рынок несостоятельности

Текущее ухудшение общеэкономических условий в России в числе прочего привело к увеличению предложений о продаже таких специфических активов, как дебиторская задолженность непубличных компаний. Основную роль в этом играет неуклонный рост числа и временных корпоративных финансовых затруднений, и прямых дефолтов компаний

Количество судебных решений о несостоятельности юридических лиц в первом полугодии 2018 года выросло на 3% до 6 626 штук к аналогичному периоду 2017 года (рисунок 16, с.22).



Рисунок 16. Динамика решений судов о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства (юр. лица), штук [16]

В 2018 году отмечается существенный рост мошеннических действий в несостоятельности (рисунок 17, с.22).

	2015	2016	2017	1 полугодие 2018 г.	1 полугодие 2017 г.
Количество заключений о наличии признаков преднамеренного банкротства	906	1 310	1 636	909	786
Количество заключений об отсутствии признаков преднамеренного банкротства	7 526	11 167	18 291	10 404	8 582
Количество заключений с признаком «недостаточно информации»	2 448	3 409	4 447	2 365	2 117
Доля заключений о наличии признаков преднамеренного банкротства	8%	8%	7%	7%	7%

* Дата публикации финального отчета о процедуре.
Учитываются отчеты в отношении должников юридических и физических лиц по всем процедурам.

Рисунок 17. Динамика преднамеренной несостоятельности

Суды в 2017 году ввели наблюдение в отношении 11 517 компаний, что на 9,4% больше, чем в 2016 году. С учётом того, что наблюдение в большинстве случаев завершается переходом в банкротство, а его срок в среднем составляет полгода, часть этих компаний в течение 2018 года будут признаны несостоятельными (рисунок 18, с.22).



Рисунок 18. Количество решений судов в отношении должников, тыс. за квартал

В 2017 году в Москве банкротами стала 2 541 организация, это 19% от общего числа и на 22% больше, чем в 2016 году. В Санкт-Петербурге в 2017 году несостоятельными признаны 732 организации или 5% от общего количества в стране, в Московской области - 685 или 5%, в Татарстане - 469 или 3%, в Свердловской области - 447 или 3%, в Краснодарском крае - 356 или 3%, в

Башкортостане - 341 или 3%. Наиболее существенный годовой рост числа предприятий-банкротов среди этих регионов произошёл в Татарстане (+43%) и Башкортостане (+20%).

В 2017 году несостоятельными стали 30 субъектов естественных монополий, 12 стратегических предприятий и одна градообразующая организация.

Строительство несколько лет подряд остаётся безусловным лидером банкротств. На эту отрасль пришлось 20% всех компаний, находящихся в стадии конкурсного производства на конец декабря 2017 года, по данным системы СПАРК-Интерфакс. Ещё 11% банкротств, заняты в сфере операций с недвижимостью. За 2017 год число банкротств в строительстве выросло на 12%, а в сфере операций с недвижимостью на 11% (таблица 9, с.23).

Таблица 9

Динамика удовлетворения требований кредиторов

	2015	2016	2017	1 полугодие 2018 г.	1 полугодие 2017 г.
Количество отчетов	10 880	15 886	24 374	13 678	11 485
Предъявленные требования по завершенным делам, млрд руб.	1 121	1 647	1 866	840	856
Удовлетворенные требования по завершенным делам, млрд руб.	70	98	103	55	37
Доля удовлетворенных требований по завершенным делам, %	6,3%	6,0%	5,5%	6,5%	4,3%
Предъявленные требования всего, млрд руб.	2 083	3 899	5 323	1 982	1 160
Удовлетворенные требования всего, млрд руб.	94	101	105	56	38

* Дата публикации финального отчета о процедуре
Учитываются отчеты в отношении должника юридических и физических лиц по всем процедурам.

 Федресурс

Число заключений о наличии признаков преднамеренного банкротства в 2017 году увеличилось на 25% до 1,6 тысяч. При этом доля заключений о наличии признаков в общем числе заключений снизилась с 8% до 7%.

Доля дел, в которых имущество не увеличивается (таблица 10, с.23).

Таблица 10

Динамика структуры предприятий-должников

	2015*	2016*	2017*
Всего отчетов по юр. лицам, шт.	4851	5782	6689
Количество дел, в которых имущество, по результатам инвентаризации, равно нулю	1975	2369	2511
Доля дел, в которых имущество, по результатам инвентаризации, равно нулю	41%	41%	38%
Количество дел, в которых имущество, по результатам оценки, равно нулю	3016	3524	4042
Доля дел, в которых имущество, по результатам оценки, равно нулю	62%	61%	60%
Количество дел, в которых кредиторам выплатили ноль	3310	3852	4475
Доля дел, в которых кредиторам выплатили ноль	68%	67%	67%

Эффективность процедур банкротства снижается. В 2017 году кредиторам вернули 5,5% требований, включённых в реестры кредиторов, в 2016 году – 6%, в 2015 году – 6,3%. Средний размер удовлетворённых требований кредиторов (на одно дело) составил 4 млн.руб. в 2017 году, в 1,5 раза меньше, чем в 2016 году (рисунок 19, с.23).



Рисунок 19. Динамика дел о банкротстве компаний по доле удовлетворённых требований кредиторов

За 2015-2018 годы количество торговых площадок снижается, а количество выставленных лотов растёт (рисунок 20, с.24).



Рисунки 20. Динамика лотов и торговых площадок

Торги в ходе открытого аукциона (первые и вторые торги) в 95% случаев признаются несостоявшимися, реализовать имущество должников удастся в ходе публичного предложения (третьи или четвертые торги) со снижением цены на 50-60% (после её снижения на 10% на повторных торгах) (рисунок 21, с.24).



Рисунки 21. Динамика изменения цены в среднем по ЭТП

Продавцы долгов непубличных предприятий по мотивации делят на три категории:

Арбитражные управляющие продают, безнадежные долги предприятий после самостоятельного осуществления всех возможных процедур взыскания. Поэтому, продажа очень маловероятна, и представляет собой скорее обязательную процедуру перед списанием долга.

Предприятия - кредиторы продают долги своих дебиторов с разными целями: для пополнения оборотных средств; неэффективностью самостоятельного взыскания.

Банки продают кредитные долги компаний разного качества с целью разгрузки балансов. Долги в разной степени обеспечены залогами различного имущества, что повышает их привлекательность и цену.

Основные цели покупки долгов:

- для дальнейшей перепродажи с прибылью через публичные торги;
- взыскание задолженности с прибылью в порядке судопроизводства;
- взыскание штрафов, пеней и неустоек с должника;

- погашение своих обязательств купленным долгом кредитора или посредством взаимозачёта требований с другим контрагентом, являющимся должником кредитора.

Каждый из данных способов имеет свои особенности. Объединяет их одно – достаточно длительная реализация, и, зачастую, не всегда выгодная.

В силу этого, покупателей долгов непубличных компаний можно разделить на четыре категории, различающиеся рыночной мотивацией

Технология долгового производства включает несколько этапов и занимает более года (рисунок 22, с.25).

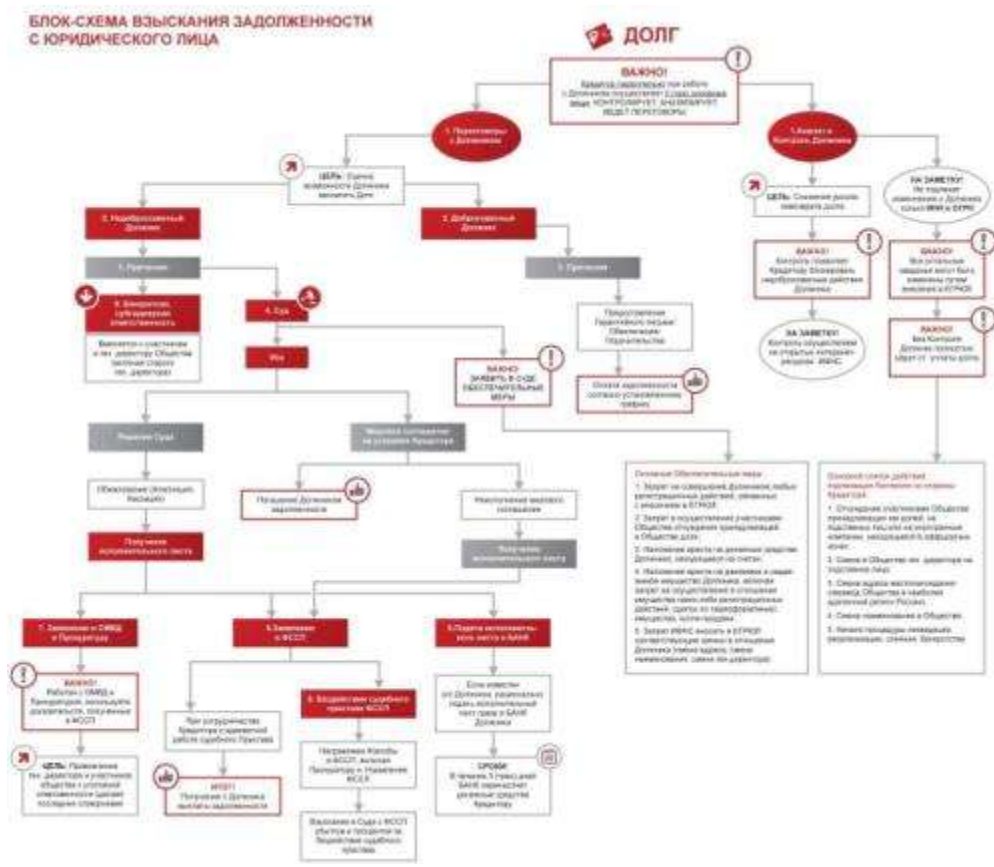


Рисунок 22. Технологическая схема деятельности по возврату долгов

Коллекторское агентство АКМ показывает существенную зависимость результативности исковых действий от давности просрочки (рисунок 23, с.25).

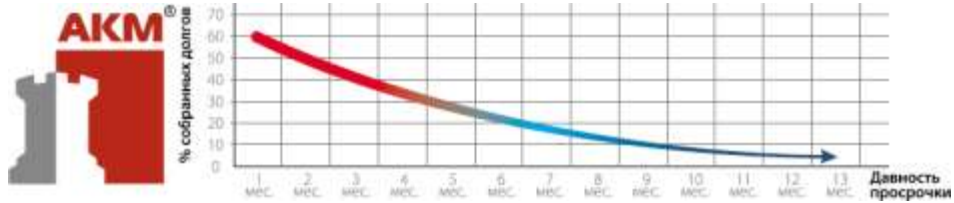


Рисунок 23. Результативность взыскания долгов с субъектов МСБ

Анализа дисконтов при заключении сделок показал, что максимальная скидка к номиналу составляет 85% (таблица 11, с.25).

Таблица 11

Дисконты при продаже организациями-банкротами долгов своих дебиторов[25]

Дисконт	Количество лотов в выборке, ед.	Доля в выборке, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
25%-50%	1	1%	43%	43%
50%-75%	3	2%	57%	58%
75%-100%	13	9%	94%	94%
ИТОГО (торги состоялись)	17	11%	85%	85%
100% (торги не состоялись)	120	88%	-	-
Всего	137	100%	98% (для справки)*	98% (справочно)*

* итоговое средневзвешенное по количеству предложений в выборке значение дисконта

Около 60% обеспеченных долгов выставляются с дисконтом менее 10% (таблица 12, с.25) [25].

Таблица 12

Дисконты в коммерческих предложениях по продаже обеспеченных долгов

Дисконт	Количество предложений, ед.	Доля, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
менее 10%	28	60%	0%	0%
10%-25%	1	2%	25%	25%

Дисконт	Количество предложений, ед.	Доля, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
25%-50%	7	15%	40%	44%
50%-75%	8	17%	65%	67%
75%-100%	3	6%	93%	97%
Итого	47	100%	23%	42%

Для необеспеченных долгов такой процент от количества достигается только при увеличении разбега дисконтов до 50% (таблица 13, с.26) [25].

Таблица 13

Дисконты в коммерческих предложениях по продаже необеспеченных долгов

Дисконт	Количество предложений, ед.	Доля, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
менее 10%	12	5%	6%	1%
10%-25%	30	13%	19%	17%
25%-50%	98	42%	40%	44%
50%-75%	61	26%	61%	47%
75%-100%	32	14%	88%	98%
Итого	233	100%	48%	65%

Выводы

1. Рынок долгов непубличных компаний значительно сегментирован. Мелкие безнадёжные долги низко неликвидны и проходят по скидке до 90%. Обеспеченные долги могут торговаться с премией к номиналу.

2. Начальная процедура при определении стоимости долга устанавливает сегмент рынка оцениваемой задолженности и включает анализ факторов от надлежащего оформления долга до платёжеспособности должника.

3. Обеспеченные долги продаются по цене равной половине номинала долга. Начальная цена задолженности приближается к номиналу, а иногда и превышает её исходя из стоимости обеспечения. Поэтому при отсутствии гибкости в позиции продавца поиск покупателя для совершения сделки может занять продолжительное время. В любом случае, определяющую роль для заключения сделки наряду с должным документальным оформлением, играет характеристика предлагаемого обеспечения.

4. Как показывает статистика необеспеченных долгов, продавцы назначают достаточно высокую стартовую цену, в среднем половину от номинала. Однако, для совершения сделки в таком случае нужно обеспечить доказательства платёжеспособности должника, либо быть готовым, что продаваемый долг будет рассматривать как никчёмный.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели двух прогнозов приведены в таблице (таблица 14, с.26).

Таблица 14

Основные показатели прогноза, % [9, 10]

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель					
базовый	69,6	57,6	52,2	55,5	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Валовой внутренний продукт,					
базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
Промышленность, %					
базовый	3,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
Реальная заработная плата, %					
базовый	6,9	2,4	2,7	2,6	в 1,6 раза
Оборот розничной торговли, %					
базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	439,4	461,0	610,5	834,9	-
Импорт товаров, млрд. долл. США					
базовый	257,7	318,1	454,0	643,9	-

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

7.1.3. Основные показатели экономики Московской области в январе-ноябре 2018 года

Январь-ноябрь 2018 года характеризуются стабилизацией экономики, упорядочением оптовой и розничной торговли, развитием высокотехнологичного производства [11] (таблица 15).

Таблица 15

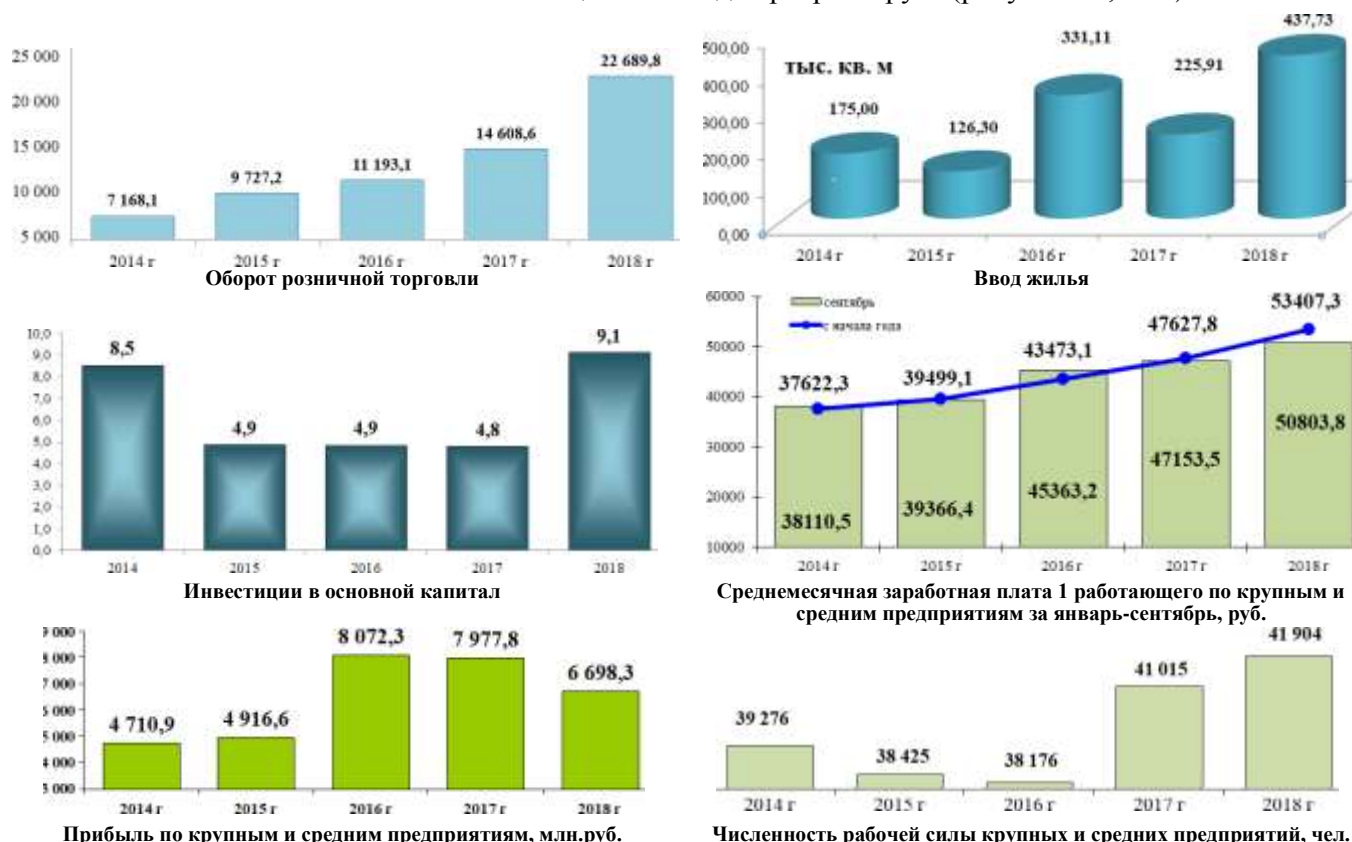
Основные показатели социально-экономического развития Московской области в январе-ноябре 2018 года [11]

Наименование	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
ноябрь 2018 года в % к октябрю 2018 года	105,0	
январь-ноябрь 2018 года в % к январю-ноябрю 2017 года	110,0	
Оборот организаций, миллионов рублей	10224034,6	111,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	12796,4	108,32
обрабатывающие производства	2215044,3	108,72
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	260467,3	107,72
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	63762,4	111,62
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
ноябрь 2018 года в % к октябрю 2018 года	100,68	
ноябрь 2018 года в % к ноябрю 2017 года	105,14	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за октябрь 2018 года, рублей	50565,0	109,1
октябрь 2018 года в % к сентябрю 2018 года	101,5	
за январь-октябрь 2018 года	49441,7	109,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за октябрь 2018 года, рублей	57647,6	110,3
октябрь 2018 года в % к сентябрю 2018 года	101,9	
за январь-октябрь 2018 года	56127,1	110,0
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2018 года, чел.	17988	101,51
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября 2018 года, %	0,5	
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	327186,3	103,4

В 2017-2018 годах экономика области медленно восстанавливается [11]. По прогнозу народонаселение области к 2028 году вырастет на 6% (рисунок 24, с.28).

7.1.4. Основные показатели экономики Раменского муниципального района (МР) в 2018 году

Экономика Раменского МР за 9 месяцев 2018 года прогрессирует (рисунок 24, с.28).



регион / юр.лицо	1 кв. 2018	2 кв. 2018	3 кв. 2018	9 мес. 2018	Прирост, 9 мес. 2018 к 9 мес. 2017
Всего в России	3176	3450	3054	9680	0%
г. Москва	583	687	658	1928	8%
г. Санкт-Петербург	177	197	165	539	2%
Московская область	173	186	163	522	5%

Банкротства юридических лиц на 30.09.2018

Рисунок 24. Динамика экономических индикаторов за 9 месяцев 2018 года

7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ В СЕГМЕНТЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Имущество, входящее в состав объекта оценки, относится к следующим рыночным сегментам:

- земельные участки промышленности;
- производственно-складская недвижимость в форме комплексов;
- строительная продукция и оборудование малой тепло электроэнергетики;
- дебиторская задолженность несостоятельных организаций.

7.2.2. Анализ фактических данных о ценах и основных факторов, влияющих на спрос

Земельный рынок

На рынке земельных участков промышленности наблюдается снижение спроса и сокращение цен. Это обусловлено внешнеэкономическими причинами [14]. Разница цен на застроенные и незастроенные участки заметно сокращается по мере удаления (рисунок 25, с.29).

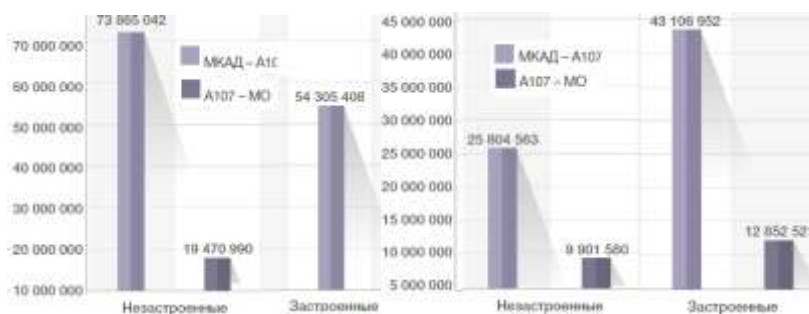


Рисунок 25. Цена на неподготовленные и подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД, руб./га

Цена незастроенных участков существенно зависит от удалённости от МКАД (рисунок 26, с.29).



Рисунок 26. Цена незастроенных участков в зависимости от удалённости от МКАД, руб./га

Отмечается значительное различие средневзвешенной стоимости по направлениям (рисунок 27, с.29).

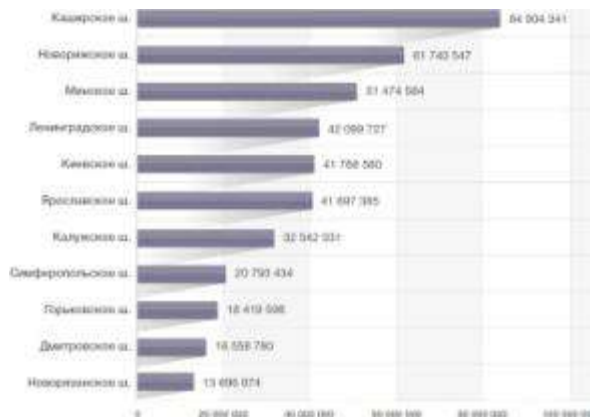


Рисунок 27. Средневзвешенная стоимость по направлениям в границах МКАД - А107, руб./га

Например, Каширское направление стоит в 6 раз больше Новорязанского. Средняя цена предложения в ГО Балашиха составляет 2 862 руб./кв.м (таблица 16, с.30).

Таблица 16

Фрагмент базы предложений земельных участков на территории Раменского района [14]



№	Район	Шоссе	Расстояние от МКАД, км	Тип участка	Зона	Площадь, га	Стоимость, руб.	Цена 1 га	Подготовка участка
152	Раменский	Новорязанское ш.	16	Greenfield	МКАД – А107	27,6	690 137 500	25 000 000	Да (инвестпроект)
153	Раменский	Новорязанское ш.	16	Brownfield	МКАД – А107	2,3	55 000 000	23 913 043	Нет
154	Раменский	Новорязанское ш.	18	Brownfield	МКАД – А107	2,2	60 000 000	27 272 727	Нет
155	Раменский	Новорязанское ш.	26	Greenfield	МКАД – А107	4,4	85 000 000	19 495 413	Да (подготовка участка)
156	Раменский	Новорязанское ш.	30	Greenfield	МКАД – А107	10,2	140 000 000	13 665 203	Да (инвестпроект на 27000 складов)
157	Раменский	Новорязанское ш.	37	Greenfield	МКАД – А107	2,5	12 500 000	5 005 406	Нет
158	Раменский	Новорязанское ш.	37	Greenfield	МКАД – А107	2,5	12 500 000	5 003 603	Нет
159	Раменский	Новорязанское ш.	35	Greenfield	МКАД – А107	2,2	21 887 000	10 000 000	Нет
160	Раменский	Новорязанское ш.	32	Greenfield	МКАД – А107	2,0	12 500 000	6 252 188	Нет
161	г. Раменское	Новорязанское ш.	45	Greenfield	МКАД – А107	1,0	6 958 000	7 000 000	Нет
162	Раменский	Новорязанское ш.	36	Brownfield	МКАД – А107	1,9	52 606 800	27 000 000	Нет
163	Раменский	Новорязанское ш.	56	Greenfield	МКАД – А107	11,0	50 000 000	4 557 470	Нет
164	г. Раменское	Новорязанское ш.	33	Greenfield	МКАД – А107	2,9	65 000 000	22 413 793	Да (проект)
165	Раменский	Новорязанское ш.	31	Greenfield	МКАД – А107	20,9	140 178 470	6 710 700	Нет
166	Раменский	Новорязанское ш.	47	Greenfield	А107 – А108	10,0	80 000 000	8 000 000	Да (ППТ)
167	г. Бронницы	Новорязанское ш.	35	Greenfield	МКАД – А107	11,0	99 000 000	9 015 983	Нет
168	г. Бронницы	Новорязанское ш.	35	Greenfield	МКАД – А107	28,1	224 941 600	8 000 000	Нет
169	г. Раменское	Новорязанское ш.	41	Greenfield	МКАД – А107	5,7	34 376 400	6 000 000	Нет
170	г. Раменское	Новорязанское ш.	42	Greenfield	МКАД – А107	1,2	8 300 000	6 894 260	Нет
171	Раменский	Новорязанское ш.	35	Greenfield	МКАД – А107	2,0	12 500 000	6 252 188	Нет

Казанское направление занимает седьмое место по средневзвешенной стоимости в 15 километровой зоне от МКАД с ценой 5 590 руб./кв.м (таблица 17, с.30).

Таблица 17

Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по промышленной категории, направлению и удалённости от МКАД, <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

№	Направление	Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Владимирское	1 493 083	845 302	110 634
2	Горьковское	868 761	249 203	109 831
3	Казанское	305 896	143 638	108 009
4	Киевское	958 265	313 025	185 392
5	Курское	735 077	239 932	83 403
6	Ленинградское	462 383	219 942	104 960
7	Павловское	413 726	185 614	87 584
8	Рязанское	910 316	328 139	87 127
9	Самарское	589 896	185 149	99 203
10	Ярославское	642 289	190 038	58 866

В промсекторе наблюдается существенная разница между минимальными и максимальными ценами (таблица 18, с.31).

Таблица 18

Диапазон удельной стоимости по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удалённости от МКАД
<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	13 500	7 847	22 267
		max	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Гарьковское	min	23 579	52 032	51 653
		max	2 906 977	825 688	225 000
3	Казинское	min	131 379	10 891	20 455
		max	2 190 000	500 000	330 000
4	Кисляское	min	350 000	65 306	160 000
		max	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	13 965	18 784	2 400
		max	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградские	min	25 463	11 000	4 987
		max	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павленское	min	110 000	21 127	8 140
		max	1 167 321	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	165 217	30 303	17 678
		max	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	380 000	61 798	25 926
		max	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	92 357	62 500	30 000
		max	2 063 600	906 250	90 000

Ценовая ситуация в секторе земельных участков промышленного назначения

Для сравнительных расчётов выбрано 4 объекта, обладающих свойствами объекта оценки (рисунок 28, с.32) Максимальная цена предложения без НДС **5 000** руб./кв.м, минимальная **1 190** руб./кв.м, средняя **2 655** руб./кв.м (таблица 19, с.31).

Таблица 19

Аналоги земельным участкам из Раменского района Московской области

№п/п	Адрес (рисунок 28, с.32)	Характеристика	Площадь, кв.м	Цена предложения без НДС, руб./кв.м
1	Егорьевское шоссе п.Родники	14 км от МКАД, коммуникации далеко	1 800	2 000
2	Егорьевское шоссе д.Вялки	15 км от МКАД, кадастровый №50:23:0060801:28 коммуникаций нет	21 000	1 190
3	Верейское с/пос, Опытное Поле посёлок, Егорьевское шоссе	16 км от МКАД, коммуникации на участке, незарегистрированный сарай 106 кв.м	2 700	5 000
4	Островецкое с.п., Егорьевское шоссе	15 км от МКАД, коммуникации по границе	5 200	2 428
		Средняя	7 675	2 655
Объект оценки	Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10, 14 км от МКАД, коммуникации на участке	кад.№50:23:0000000:938	44 411	
	Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10, 14 км от МКАД, коммуникации на участке	кад.№50:23:0060901:45	1 457	
	Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10, 14 км от МКАД, коммуникации на участке	кад.№50:23:0060901:48	3 697	
	Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10, 14 км от МКАД, коммуникации на участке	кад.№50:23:0060901:58	10 703	

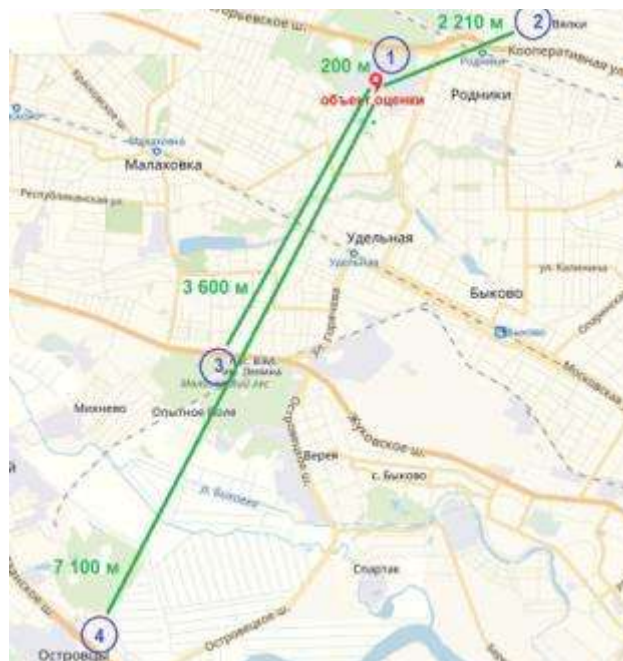


Рисунок 28. Расположение объекта оценки и аналогов

Преснов Сергей Михайлович +7 (926) 352-94-56 Изменено: 20 ноя 2018, 16:20:25 Участок 18 соток п. Родники 14 км от МКАД, 3 600 000 руб. Категория назначения землепользования ЗП площадь, соток 18.0 Расстояние до шоссе, 1 км Ближайшая железнодорожная станция Родники Расстояние до станции, км 1 Электроснабжение Заявка не подана, возможность электроснабжения участка есть Газоснабжение газопровод проходит по границе или по самому участку Водоснабжение центральное Канализация Собственник частное лицо Адрес: Подмосковье, Раменский район, Родники, ул. Трудовая

Участок 18 соток п. Родники 14 км от МКАД, 3 600 000 руб. 3 600 000 руб.

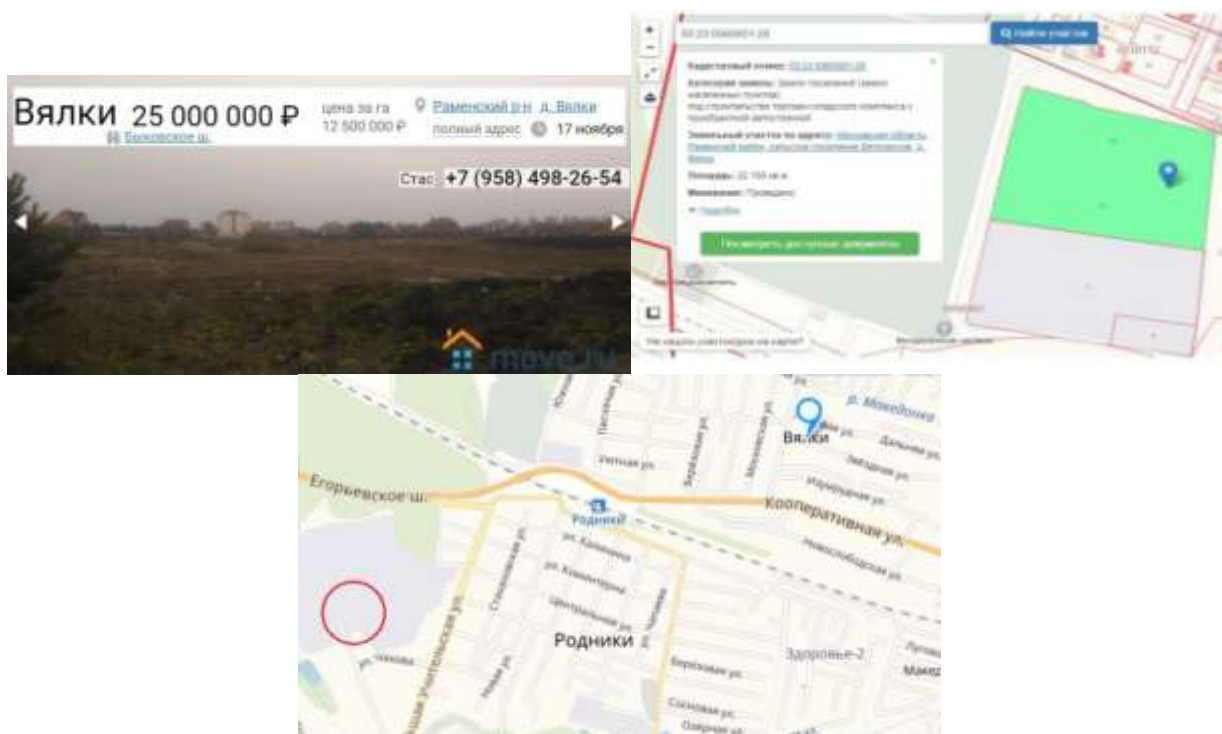
Категория назначения землепользования	ЗП	Расстояние до станции, км	1
Количество собственников	1	Электроснабжение	Заявка не подана, возможность электроснабжения участка есть
Общая площадь, соток	18.0	Газоснабжение	газопровод проходит по границе или по самому участку
Расстояние до ближайшего населенного пункта, км	3	Водоснабжение	центральное водоснабжение
Ближайший населенный пункт	любережы	Канализация	+
Расстояние до шоссе, км	1	Собственник	частное лицо
Ближайшая железнодорожная станция	родники	Повенка Сергей Михайлович	+7 (926) 352-94-56

Изменено: 20 ноя 2018, 16:20:25

Аналог 1, <https://ramensk-region.mosr.ru/objects/earth/200201296107.html>,
<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/195725064/>

Промышленного назначения 25 000 000 Р 12 500 000 Р без комиссии 2 га Дата публикации: 17 ноября 2018 компания Авангард предлагают купить участок 2.2га Кадастровый номер: 50:23:0060801:28 Категория земель: Земли поселений под строительство торгово-складского комплекса с приобъектной автостоянкой Земельный участок по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Вялковское, д. Вялки Площадь: 22 100 кв.м.

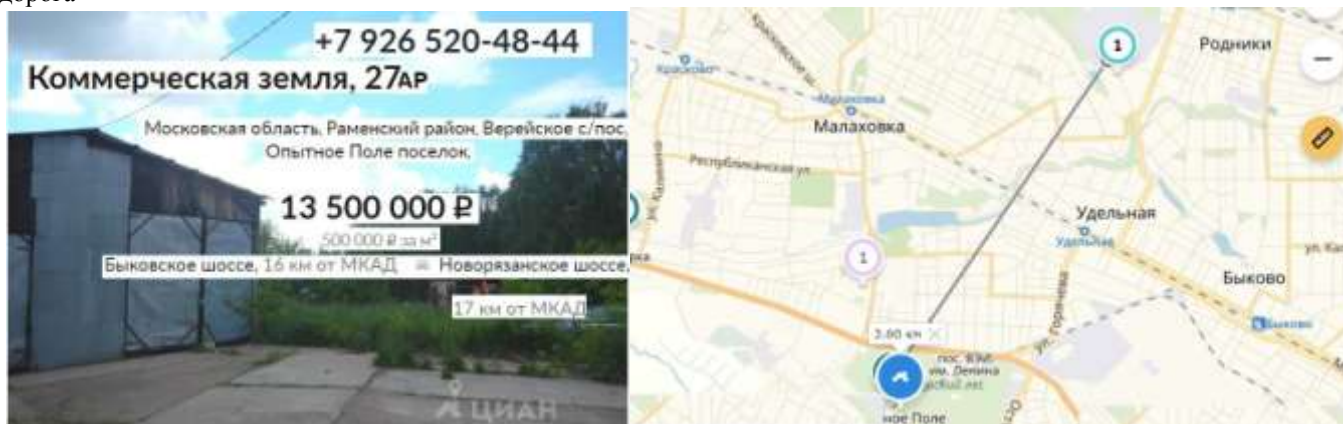




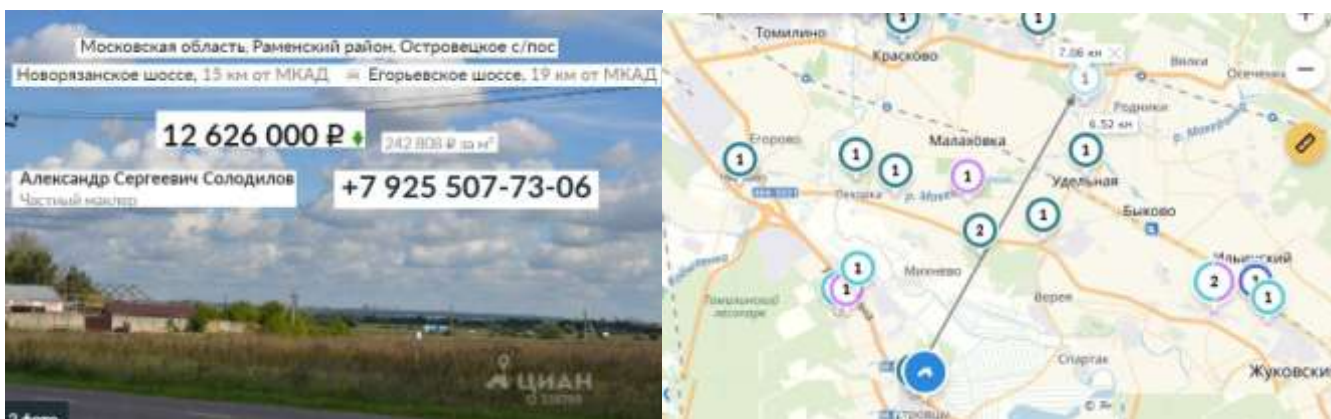
Аналог 2,

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_22_kv_m_ploshchadyu_200_sotok_derevnya_selskoe_poselenie_vyalkovskoe_ramenskiy_rayon_moskovskaya_obla_6813740884/

Раменский район, Верейское с/пос, Опытное Поле посёлок Земельный участок 27 соток с разрешенным видом использования: Производственная база. На участке есть строение 106 кв.м. Асфальтовая дорога до участка, расстояние от МКАД 16 км., въезд на территорию через КПП (24/7), участок расположен в промышленной зоне с соответствующей инфраструктурой. Коммуникации ЦЕНТРАЛЬНЫЕ по границе (ОТОПЛЕНИЕ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО более 100 кв.т. и ВОДОСНАБЖЕНИЕ). Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д. Налог УСН Тип сделки Свободная продажа Электричество Есть, на участке Канализация Есть, по границе участка Тип Центральная Водоснабжение Есть, по границе участка Тип Центральное Подъездные пути Асфальтированная дорога

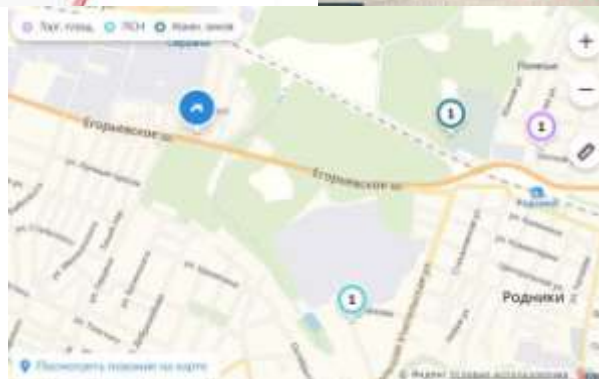
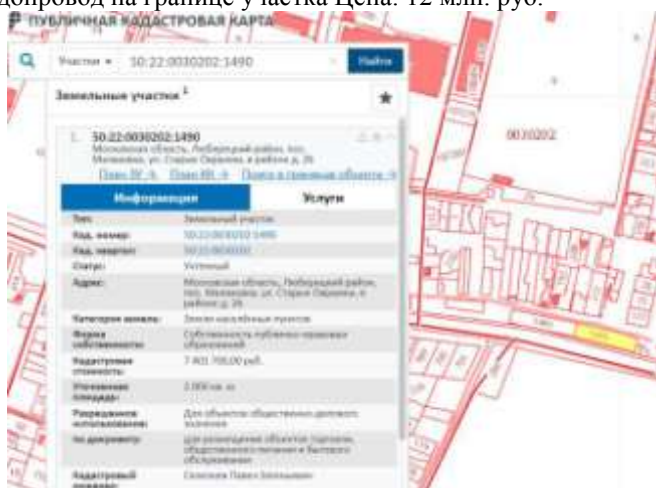
Аналог 3, <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/182292683/>

Продам участок 52 сотки промышленного назначения 12 626 000 По границе газ, канализация и электричество. Рассрочка Собственник Московская область, Раменский район, Островецкое с/пос Новорязанское шоссе, 15 км от МКАД Егорьевское шоссе, 19 км от МКАД



Аналог 4, <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/152913424/>

20 сот. Категория Участок поселений Продается земельный участок на первой линии Егорьевского шоссе в 10 км от МКАД 50:22:0030202:1490, площадью 2000 кв.м. для строительства 2-х этажного торгового здания общей площадью 690 м.кв. Имеется вся проектная и разрешительная документация заключения и согласования. Газ, электричество, водопровод на границе участка Цена: 12 млн. руб.



№5, <https://www.cian.ru/sale/commercial/187134966/>

Коммерческая земля, 30 ар. Московская область, Раменский район, Вялковское с/пос, Вялки деревня, ул.Южная, 112 000 000 Р 400 000 Р за сот. Станислав Грязнов Нет отзывов +7 906 797-53-12+7 929 979-79-78 Компания Авангард предлагает купить участок 30 соток под склады в Раменском районе деревня Вялки ул. Южная. ЗНП: под размещения склада. Кадастровый номер: 50:23:0010152:0043. Собственный газовый стояк низкого давления, скважина, 15 квт электричества с любым увеличением мощности за гос. Цену (до 4 мегават). Подъезд: асфальт. Участок заасфальтированный со стеллажами(раньше там был склад стройматериалов выезд на прямую на Егорьевское шоссе. 5 км. от Люберцов.



№6, <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/197218469/>

Рисунок 29. Скрин монтаж по аналогам

Рынок индустриально-складских зданий и комплексов

Выделяются 4 класса складов: А,В,С,Д. По техническим характеристикам и оснащению объект оценки входит в С-Д класс (рисунок 30, с.35).



Рисунок 30. Классификация индустриального сектора

С-Д класс является самым многочисленным сегментом в московском регионе.

Основные индикаторы индустриальной недвижимости показывают стабилизацию (таблица 20, с.35).

Таблица 20

Основные индикаторы рынка недвижимости для индустрии Московского региона

Показатели	А	В	С
Индекс индустриальной недвижимости, индекс, %			
2013 год	12,5%	-1,7%	13%
2014 год	13%	+4%	14%
2015 год	12%	-8%	14%
2016 год	15%	+23%	13%
6 месяцев 2017 года	13%	0%	16,5%
Индекс индустриальной недвижимости, млрд руб.			
2013 год	35 000	-20%	29 000
2014 год	55 000	0%	43 000
2015 год	65 000	+18%	35 000
2016 год	63 000	-3%	52 000
6 месяцев 2017 года	61 000	-3%	52 000
Индекс индустриальной недвижимости, млн руб./м²			
2013 год	4 750	+6%	3 600
2014 год	5 000	+5%	4 200
2015 год	4 800	-4%	4 000
2016 год	4 500	-6%	4 200
6 месяцев 2017 года	4 600	-2%	4 200
Индекс индустриальной недвижимости, %			
2013 год	2%	0%	1%
2014 год	9%	+350%	3%
2015 год	12%	+33%	11%
2016 год	10%	-1,7%	11%
6 месяцев 2017 года	10%	0%	12%
Индекс индустриальной недвижимости, %			
2013 год	30%	0%	34%
2014 год	31%	-3%	19%
2015 год	34%	+23%	28%
2016 год	23%	-4%	18%
6 месяцев 2017 года	22%	-4%	18%
Индекс индустриальной недвижимости, %			
2013 год	10%	0%	11,5%
2014 год	11%	+10%	8%
2015 год	11%	0%	12,5%
2016 год	13%	+18%	10%
6 месяцев 2017 года	13%	-8%	10%

Структура рынка по производственным классам не изменилась с 2017 года. Преобладает качественное складское предложение классов А и В (рисунок 31, с.36).

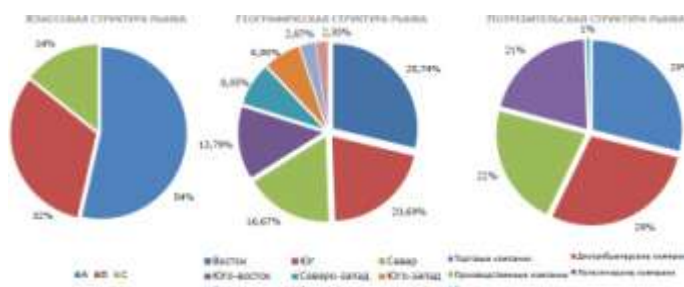


Рисунок 31. Структура индустриального рынка



На удалённости до 15 км от МКАД наблюдается наибольшее количество предложений по аренде производственно-складских помещений класса С, расположенных в Московской области. Самыми популярными направлениями являются Казанское, Горьковское и Ярославское.

Половина предложений индустриальной недвижимости по состоянию на конец 2017 года сосредоточена в восточной и южной частях региона. Среди покупателей и арендаторов индустриальных объектов преобладают торговые и дистрибьютерские компании. Доля торговых компаний заметно снизилась по сравнению с 2016 года, с 46% до 29%. Значительно увеличилась доля производственных организаций, с 11% до 22%.

Девелоперская активность в первом полугодии снизилась. Новые проекты приостановлены. Торговая скидка для объектов класса В и С в 2017 году увеличилась до 16% (рисунок 32, с.36).

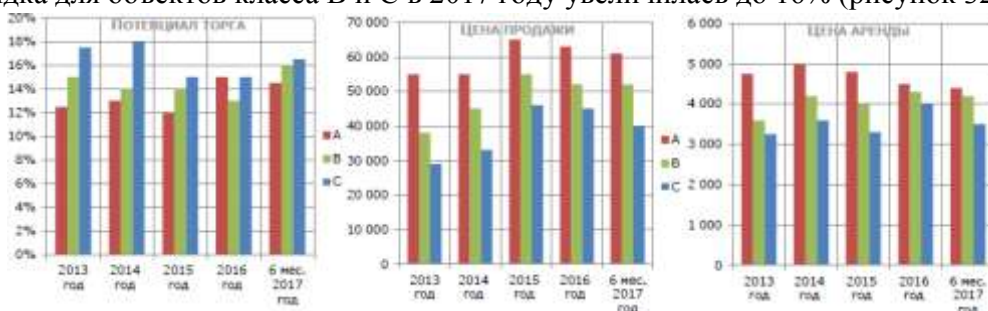


Рисунок 32. Динамика цен

Увеличение вакантной доли обусловило снижение цены продажи. Средняя цена индустриальных объектов класса А составляет 61 000 руб. за кв.м, класса В 52 000 руб. за кв.м, класса С 40 000 руб. за кв.м.

В сложившихся условиях организации продолжают снижать арендные расходы. Спад девелоперской активности в 2017 году вызвала задержку роста арендной платы.

В 2018 году спрос превышает предложение. Снижается вакансия (рисунок 33, с.36).

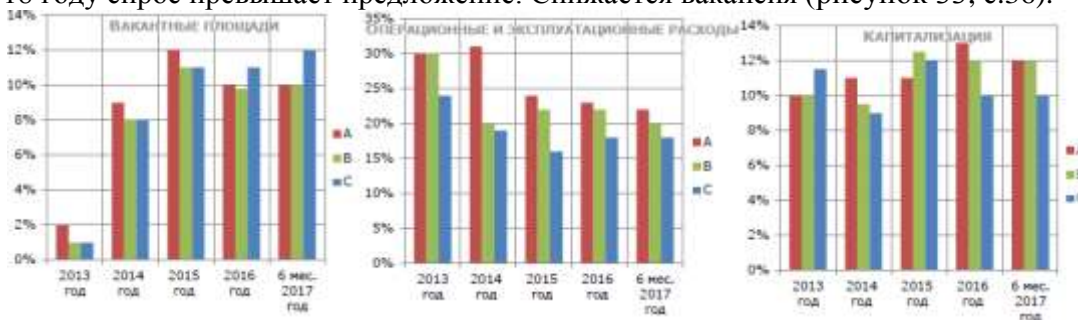


Рисунок 33. Динамика индикаторов дохода

В секторе С эксплуатационные расходы оплачиваются арендатором и делятся на: операционные расходы, ремонтные работы, страховку.

Ремонтные работы. Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений. Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

Страховка. Арендатор: страхование собственного имущества. Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

Операционные расходы. Оплачиваются арендатором по принципу открытая книга или фиксированный размер платежа.

Коммунальные платежи. Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах. Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов. Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

Налоги налог на недвижимость. Арендодатель: для офисов и торговых помещений размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,4% в 2017 году и 1,5% в 2018 году (1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2015 году, 1,3% в 2016 году).

Арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

Типичная для рынка структура арендной ставки трипл нетт состоит из базовой арендой ставки и операционных расходов в составе эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Базовая арендная ставка эквивалентна ЧОДу. По данным трёх аналитических сообществ базовая ставка аренды в производстве и складах в июле 2017 года составила 7 000 тыс.руб./кв.м год.

С 2017 года операционные и эксплуатационные расходы стабильны. В первом полугодии 2017 года их средняя величина для объектов класса А составила 22%, класса В 20%, класса С 18%.

Арендная ставка производственно-складского С класса по всем направлениям варьируется от 2 000 руб./кв.м за год до 4 000 руб./кв.м в год, с НДС и ОР, без учёта КП. Средняя ставка составляет 2 950 руб./кв.м за год, с НДС и ОР, без учёта КП (рисунок 34, с.37).

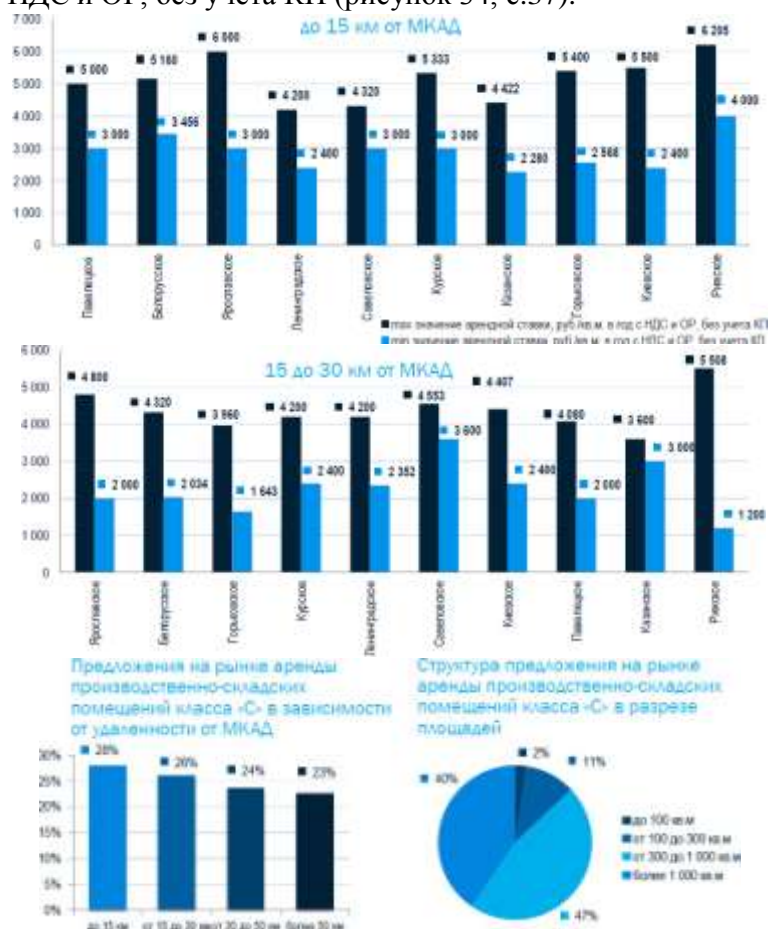


Рисунок 34. Влияние ценообразующих факторов

В Раменском МР арендаторами поддерживается самый низкий арендный тариф морально устаревших С и D складов (рисунок 35, с.38).

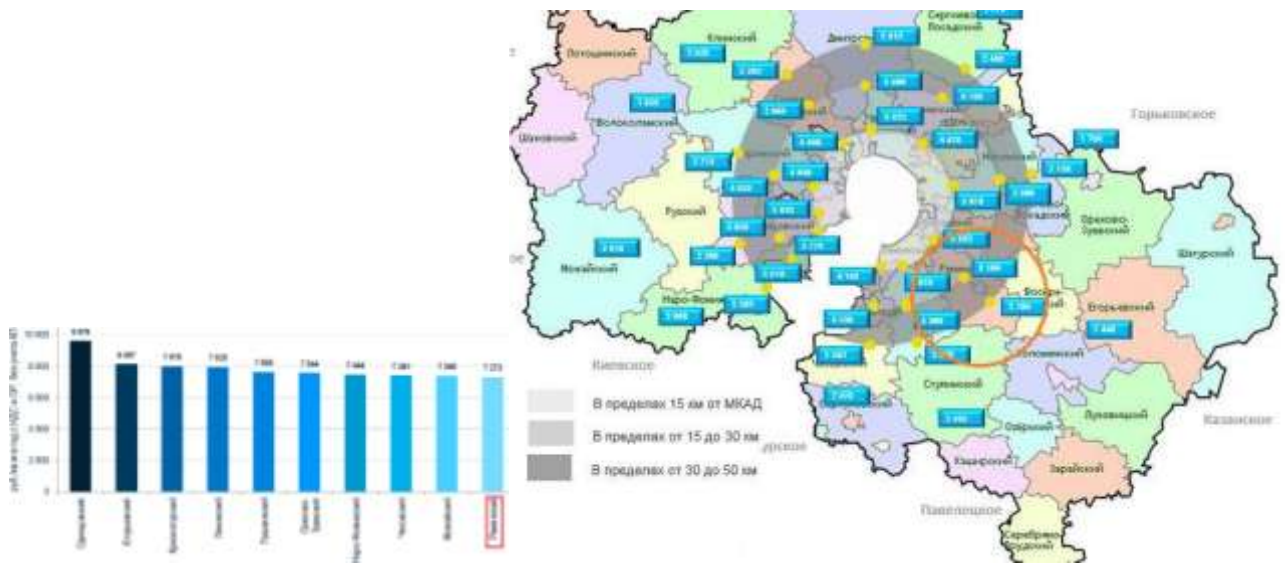


Рисунок 35. Районирование арендных ставок С складов в Подмоскowie

Арендная ставка офисной недвижимости при низкоуровневых складах варьируется в зависимости от местоположения, типа населённого пункта, расположения относительно красной линии, общей площади, состояния и прочих факторов. Самыми дорогими предложениями представлен городской округ Реутов. Среднеставочный тариф офиса класса С в Реутове составляет 9 629 руб./кв.м за год с включением НДС и ОР, без учёта КП, что объясняется близким расположением к Москве, развитостью и перспективами развития округа (рисунок 36, с.38).



Рисунок 36. Областная структуризация аренды офисной недвижимости класса С
Ставка капитализации

В 3 кв.2018 года ставка капитализации в сегменте складского сектора составила 11,5% с тенденцией снижения (рисунок 37, с.38).



Рисунок 37 Ставка капитализации коммерческой недвижимости Московского региона [15]

Ценовая ситуация в секторе индустриально-складского назначения

Для сравнительных расчётов выбрано 5 объектов, обладающих свойствами объекта оценки (рисунок 39, с.48). Максимальная цена предложения без НДС **45 966** руб./кв.м, минимальная **15 656** руб./кв.м, средняя **27 951** руб./кв.м (таблица 21, с.39).

Таблица 21

Аналоги производственно-складскому комплексу из Раменского района Московской области

№п/п	Адрес (рисунок 39, с.48)	Характеристика	Общая площадь зданий, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Цена предложения без НДС, руб./кв.м
1	Московская область, Люберецкий район, пос.Томилино	Производственно-складское здание площадью 5400 кв.м, высота потолков 4-6 м, дебаркадер 7 ворот. нагрузка на пол 5 т/кв.м, отопление, водопровод, канализация центральные, электричество 65 кВт, своя ТП, встроенный офис площадью 350 кв.м, территория огорожена, на территории оборудована открытая площадка 5000 кв.м. Земли промназначения площадью 1,5 га в собственности.	5 400	15 000	20 402
2	Московская область, Люберецкий р-н, п.Красково, 2-я Заводская улица, д.9	Производственно-складской комплекс общей площадью 870 кв.м. Удобное транспортное расположение: 12 км до МКАД, 500 м. от Егорьевского шоссе. Огороженный Земельный участок 14,11 соток. Отапливаемое производственно-складское помещение площадью 626 кв.м., высота потолков 6,5 м, пол бетонная плитка. Центральный газ, приточно-отточная вентиляция, электричество-180 кВт, двое ворот под евро фуру (нулевой уровень) + ворота с пандусом, тельфер 1,5 т., подсобные помещения, центральное водоснабжение+скважина. Отдельно стоящие 2-х этажное офисное здание с ремонтом площадью 244 кв.м., система кондиционирования	870	1 411	45 966
3	Московская область, Раменский район, пос.Опытное поле	Производственно-складской комплекс 15 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Земельный участок площадью 3,7 га Железнодорожный тупик промышленный (Казанское направление) протяженность 128,2 м. Данный тупик позволяет разместить 7 грузовых вагонов, с одновременной разгрузкой 4 из них. 18 объектов 7665 кв.м в виде различных зданий административного, производственного и складского назначения (оформленных на правах собственности): Складские и производственно-складские площади 2790 кв.м, в том числе отапливаемые складские помещения 1966 кв.м (капитальные кирпичные строения, полезная высота 6 м с двумя кран балками грузоподъемностью 3,2т); Бытовые помещения 531 кв.м; Площади производственного назначения 2477 кв.м, в том числе: отапливаемые 879 кв.м. Площади служебных и офисных помещений 389 кв.м. Площади гаражного хозяйства (отапливаемые) – 547 кв.м, в том числе: 6 боксов для грузового автотранспорта; 3 бокса для легкового автотранспорта; бытовки-54 кв. м. Кроме того на территории комплекса имеются открытые промплощадки 4000 кв.м Коммуникации: Централизованное отопление, водоснабжение и канализация Подведенная электрическая мощность 320 кВА Телефоны 5 Московских номеров, 2 Раменских. Интернет Описание объекта: Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земля для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: промышленная база. Комплекс огорожен ж/б забором, охрана, имеются два заезда	7 665	37 000	15 656
4	Московская область, Люберецкий р-н, рп. Малаховка, ул. Шоссейная, д.40	Производственно-складской комплекс высота потолков от 12 м. Полы анти пыль. Доступные ворота: 3 шт на нулевом уровне. Площадь участка 450 соток. Центральное отопление, естественная вентиляция, канализация, 800 кВт, объект под охраной, бесплатный въезд. Без комиссии	24 000	45 000	20 833
5	Московская область, Раменский район, гп.Удельная, дп.Удельная, ул.Северная, д.2	Торгово-Производственно-Складская База 15 км от МКАД по Новорязанскому ш, Рязанскому ш., Егорьевскому ш. В собственности, оформлена на Юридическое лицо с 1999 года Состоит из: Здания административного и складского 1383,10 кв.м., Здания - торгового комплекса, кафе - 246,40 кв.м. Земельный участок 7155 кв.м. Разделен на два участка: 4617кв.м. 50:23:06:02529 под складские помещения и административное здание с ремонтной мастерской. 2538 кв.м. 50:23:06:02455 под строительство торгового комплекса и автосервиса. Коммуникации: Электричество 50 кВт, Вода скважина, Отопление центральное от котельной. По границе центральный водопровод и газ.	1 626	7 155	36 900
	Средняя		7 912	21 113	27 951
Объект оценки	Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10, 14 км от МКАД	коммуникации на участке кад.№50:23:000000:938	16 961	44 411	

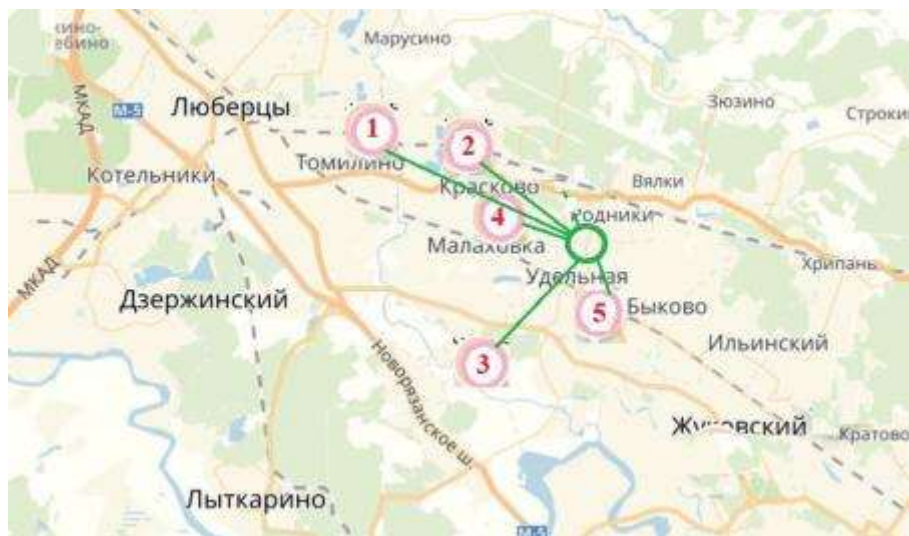
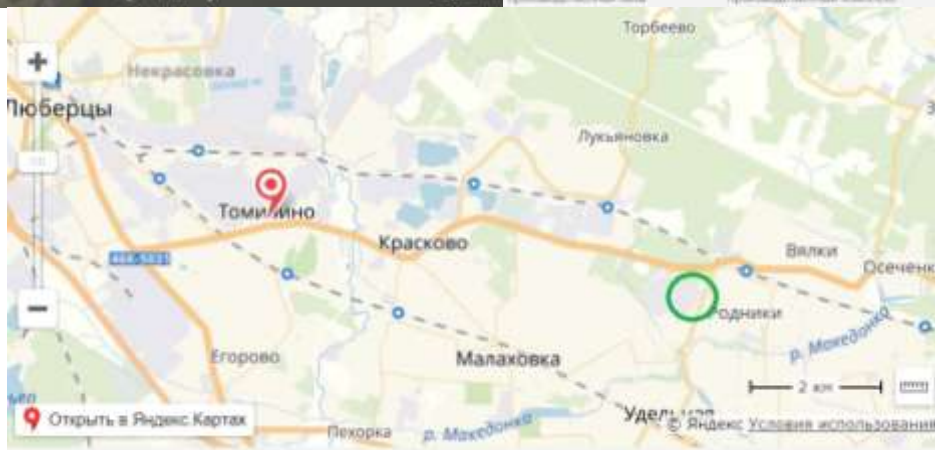


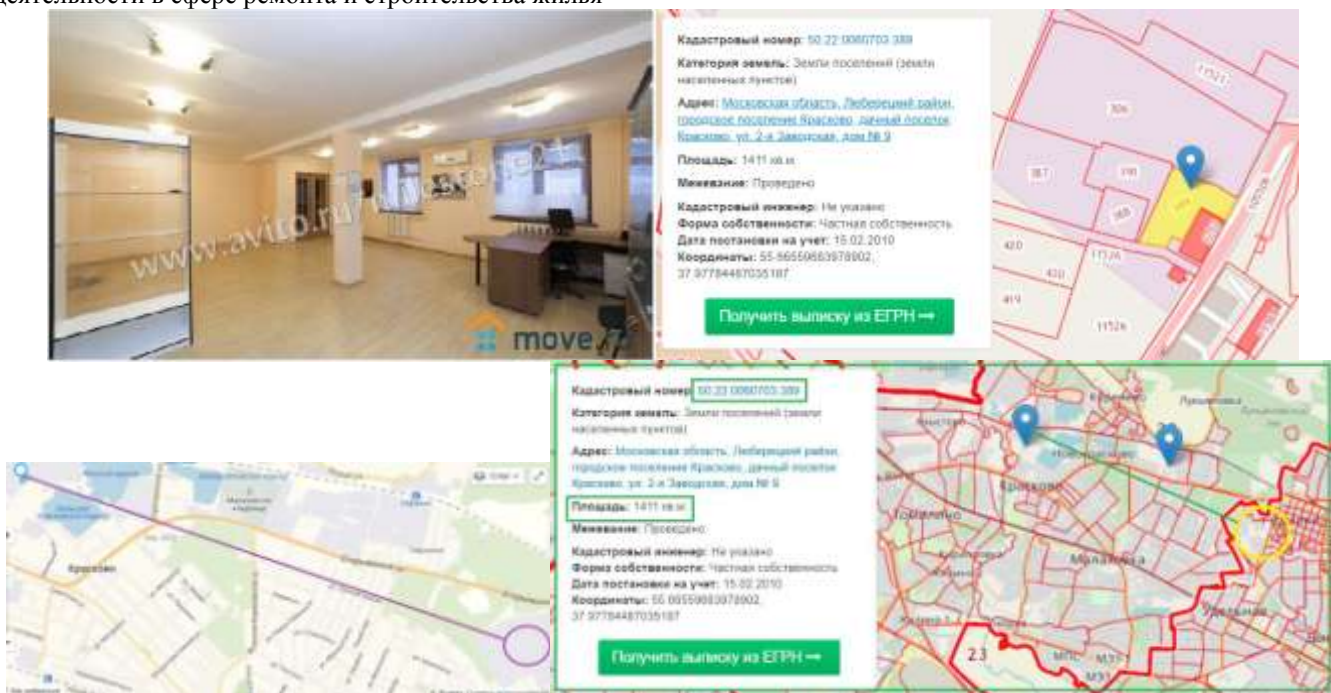
Рисунок 38. Расположение объекта оценки и четырёх аналогов

130 000 000 руб., 24 074 руб./кв.м с НДС производственно-складское здание площадью **5400** кв.м п.Томилино. Высота потолков 4-6 м, дебаркадер 7 ворот. нагрузка на пол 5 т/кв.м, отопление, водопровод, канализация центральные, электричество 65 кВт, своя ТП, встроенный офис площадью 350 кв.м, территория огорожена, на территории оборудована открытая площадка 5000 кв.м. **Земли промназначения площадью 1,5 га в собственности.**

Аналог №1, <https://zdanie.info/2389/2484/object/41155>

39 990 000 Р, цена за м² 45 966 Р Люберецкий р-н п. Красково 2-я Заводская улица, д.9, производственно-складской комплекс общей площадью **870 кв.м**. Удобное транспортное расположение: 12 км до МКАД, 500 м. от Егорьевского шоссе. Огороженный **Земельный участок 14,11 соток**. Отапливаемое производственно-складское помещение площадью 626 кв.м., высота потолков 6,5 м, пол бетонная плитка. Центральный газ, приточно-отточная вентиляция, электричество-180 кВт, двое ворот под евро фуру (нулевой уровень) + ворота с пандусом, тельфер 1,5 т., подсобные помещения, центральное водоснабжение+скважина. Отдельно стоящие 2-х этажное офисное здание с ремонтом площадью 244 кв.м., система кондиционирования.

Участок Кадастровый номер: **50:22:0060703:389** Кадастровая стоимость: **5743390,84** руб. Общая площадь: **1 411**
 Адрес Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, дачный поселок Красково, ул. 2-я
 Заводская, дом № 9 Категория Земли поселений, земли населенных пунктов Для осуществления торгово-складской
 деятельности в сфере ремонта и строительства жилья



Аналог №2, https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_870_kv_m_ul_zavodskaya_vtoraya_9_6814474620/

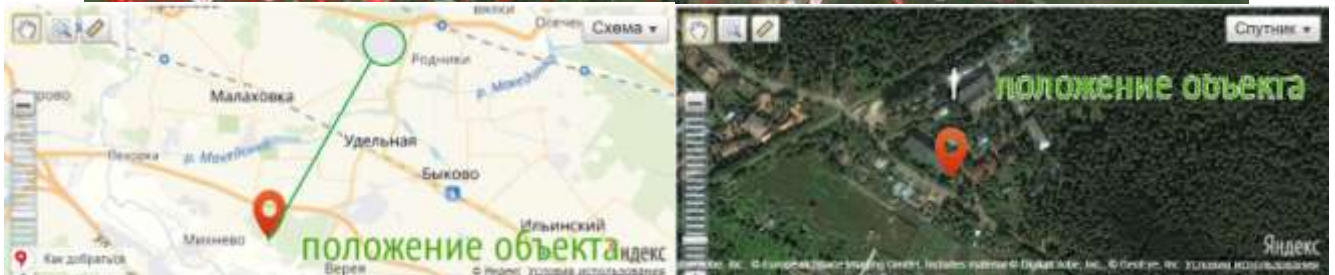
Агентство недвижимости Компания Авангард в Жуковском любезно предлагает купить земельный участок с производственно-складскими помещениями за 120 000 000 руб. Московская область, Раменский район, поселок Опытное поле. 15 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Основные характеристики: **Земельный участок площадью 3,7 га** Железнодорожный тупик промышленный (Казанское направление) протяженностью 128,2 м. Данный тупик позволяет разместить 7 грузовых вагонов, с одновременной разгрузкой 4 из них. **18 объектов 7665 кв.м** в виде различных зданий административного, производственного и складского назначения (оформленных на правах собственности): Складские и производственно-складские площади **2790 кв.м**, в том числе отапливаемые складские помещения 1966 кв.м (капитальные кирпичные строения, полезная высота 6 м с двумя кран балками грузоподъемностью 3,2т); Бытовые помещения **531 кв.м**; Площади производственного назначения **2477 кв.м**, в том числе: отапливаемые 879 кв.м. Площади служебных и офисных помещений **389 кв.м**. Площади гаражного хозяйства (отапливаемые) – 547 кв.м, в том числе: 6 боксов для грузового автотранспорта; 3 бокса для легкового автотранспорта; бытовки-54 кв. м. Кроме того на территории комплекса имеются открытые промплощадки 4000 кв.м Коммуникации: Централизованное отопление, водоснабжение и канализация Подведенная электрическая мощность 320 кВА (с возможностью увеличения) Телефоны 5 Московских номеров, 2 Раменских. Интернет Описание объекта: Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земля для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: промышленная база. Комплекс огорожен ж/б забором, охрана, имеются два заезда. Храпова Светлана Николаевна Директор по продажам +7(926) 812-68-18





Информация о предложении

Цена: 120 000 000 Р	Площадь: 30700 м²
Цена за м²: 3 909 Р	Дата обновления объявления: 10/12/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 02/08/2016
Тип объекта: Производство	Номер в каталоге: 167045636



Аналог №3,

http://avangardrealt.ru/mls/show_mls_objects.php?action=object&root_url=&idobj=411&uid=3aafa29b42&obj_type_id=6,
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhu-malahovka-167045636>

Продажа 24 000 м2, 20 833 руб/м2 Новорязанское шоссе, Малаховка в 15 км от МКАД. Возможно деление площади от 1 000 кв.м. Высота потолков от 12 м. Полы антипыль. Доступные ворота: 3 шт на нулевом уровне. **Площадь участка 450 соток.** Центральное отопление, естественная вентиляция, канализация, 800 кВт, объект под охраной, бесплатный въезд. Без комиссии. ID 2539

50:22:0030503:550, обл. Московская, р-н Люберецкий, рп. Малаховка, ул. Шоссейная, дом 40 Кадастровая стоимость: 6 899 093,80 руб. Уточненная площадь: 2 045 кв.м Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов по документу: земельный участок промышленного назначения



ОБЪЕКТ № 2539 Московская область · Новорязанское ш., 15 км от МКАД · Малаховка

ПЛОЩАДЬ В АРЕНДУ: Всего свободно: **3300 м²**, Предлагается: **от 1000 м²**

СТАВКА АРЕНДЫ: **4 500 руб с НДС** м²/год, 67 \$ / 60 €

PENNY LANE REALTY

Специалист: +7 495 150-03-23

Варианты деления на блоки:

№2539-1-аренда	1 000-3 300 м²	1 этаж	теплый	от 375 000 рублей/мес
№2539-2-продажа	24 000-24 000 м²	1 этаж	теплый	20 833 руб/м²

Описание объекта: Аренда помещения под склад 3 300 кв.м по Новорязанское шоссе, Малаховка в 15 км от МКАД. Возможно деление площади от 1 000 кв.м. Высота потолков от 12 м. Полы - бетонные. Доступные ворота: 3 шт. - на нулевом уровне. Площадь участка: **450 сотки**

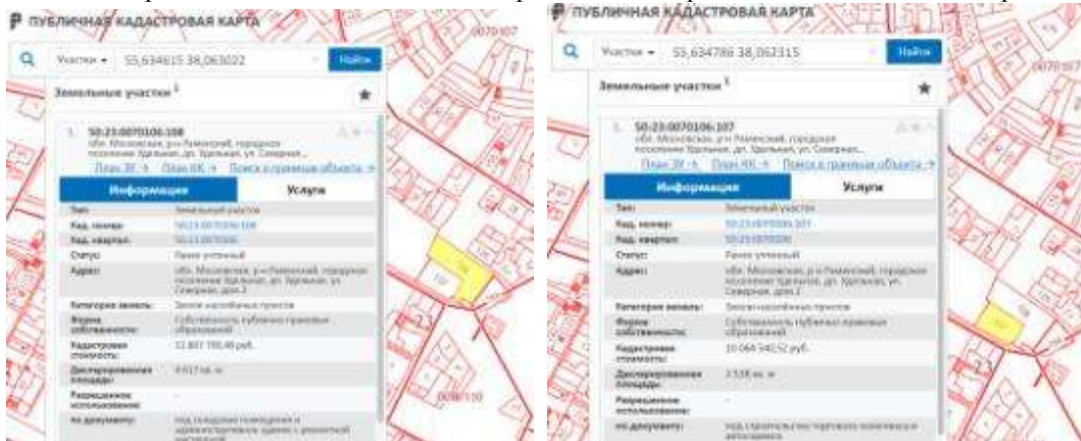
+7 495 150-03-23
Москва, Знаменка 13 стр.3

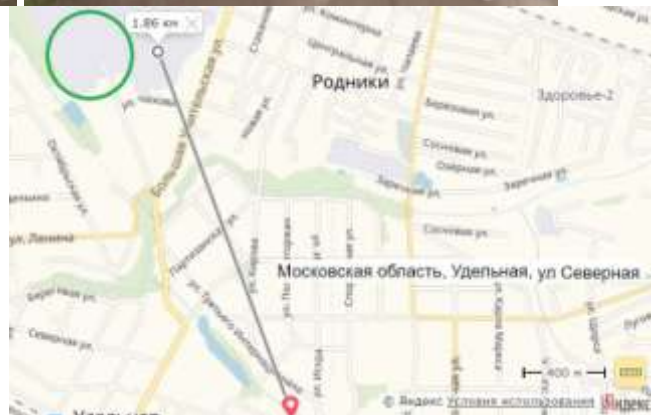
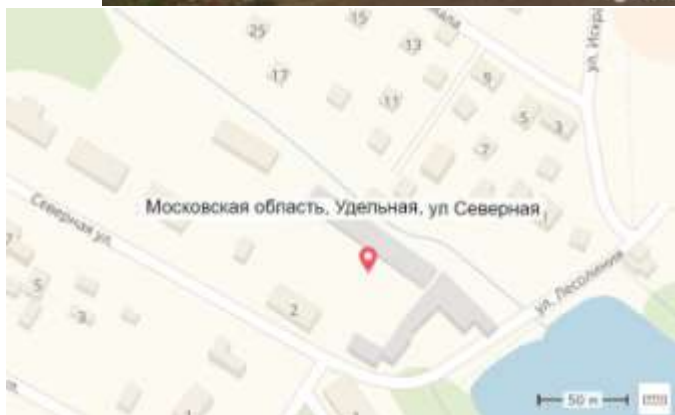
Аналог №4, http://industry.realtor.ru/sklad_sale/lot_2539/#

Продам **1 626,5 кв.м за 59 999 000 руб.** Торгово-Производственно-Складскую Базу.15 км от МКАД по Новорязанскому ш, Рязанскому ш., Егорьевскому ш.. В собственности, оформлена на Юридическое лицо с 1999 года. Состоит из: Здания административного и складского 1383,10 кв.м., Здания - торгового комплекса, кафе - 246,40 кв.м. **Земельный участок 7155 кв.м.** Разделен на два участка: **4617кв.м. 50:23:06:02529** под складские помещения и административное здание с ремонтной мастерской. **2538 кв.м. 50:23:06:02455** под строительство торгового комплекса и автосервиса. Коммуникации: Электричество 50 кВт, Вода скважина, Отопление центральное от котельной. По границе центральный водопровод и газ.

Земельный участок Кад. номер: 50:23:0070106:108 Адрес: обл. Московская, р-н Раменский, городское поселение Удельная, дп. Удельная, ул. Северная, дом 2, Категория земель: Земли населённых пунктов Собственность публично-правовых образований, Кадастровая стоимость: 11 807 700,48 руб. Декларированная площадь: 4 617 кв. м Разрешенное использование: под складские помещения и административное здание с ремонтной мастерской

Земельный участок Кад. номер: 50:23:0070106:107 Адрес: обл. Московская, р-н Раменский, городское поселение Удельная, дп. Удельная, ул. Северная, дом 2 Категория земель: Земли населённых пунктов Форма собственности: Собственность публично-правовых образований Кадастровая стоимость: 10 064 540,52 руб. Декларированная площадь: 2 538 кв. м Разрешенное использование: под строительство торгового комплекса и автосервиса





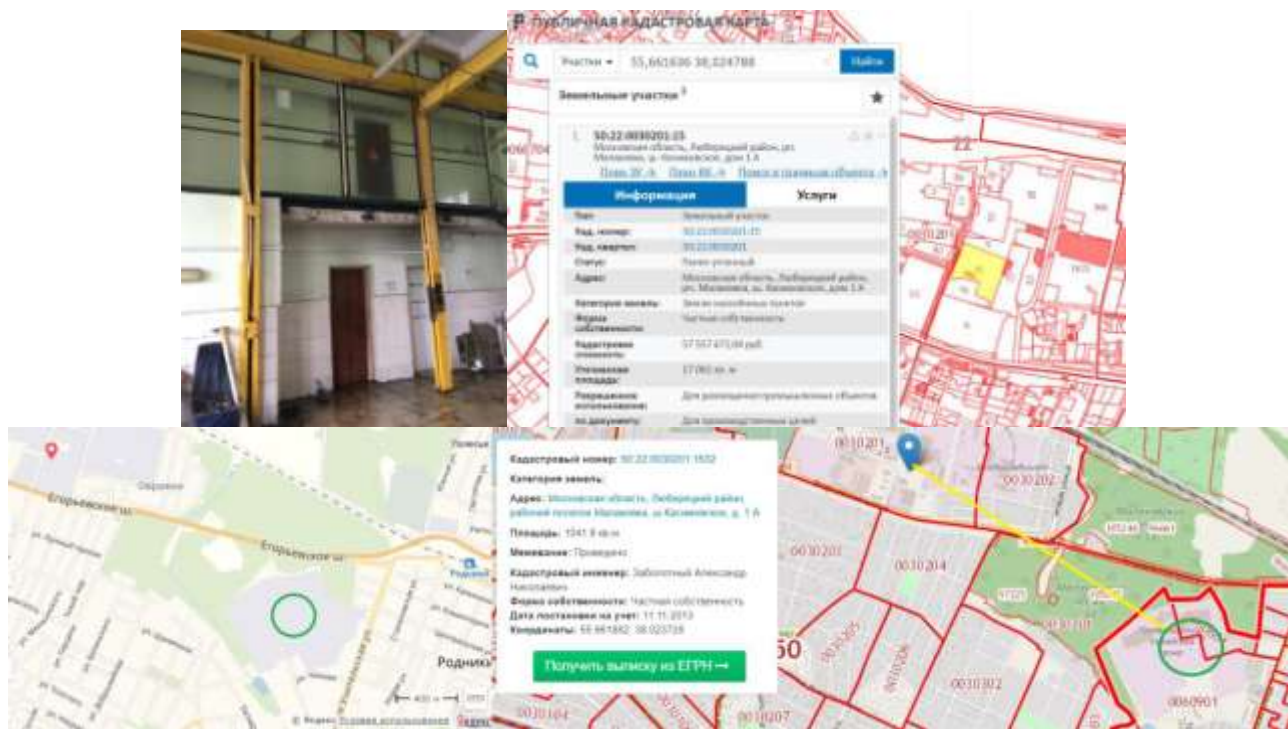
Аналог №5,

https://www.avito.ru/udelnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1626.5_m_942031405

15 562 220 руб. 1 600 кв.м, Московская область, Люберецкий район, пос. Малаховка, Касимовское шоссе, д. 1А, - Здание нежилого назначения (материальный склад), 1-этажное, общая площадь 645,30 кв. м, инв. №11112, лит. Д, кад. №50:22:0030201:1645; - Здание нежилого назначения (тепловая автостоянка), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1273 кв. м, инв. №11112, лит. В, в, в1, кад. №50:22:0030201:503; - Бензохранилище (металлический резервуар 2шт.; металлическая емкость 28,0 куб.м. – 3 шт.; металлическая емкость 10,0 куб.м.-4 шт.), инв. №11112, лит. Р, Р1, Р2, кад. №50:22:0030201:494; - **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 17 061 кв. м., кад №50:22:0030201:15.** На земельном участке находятся здания (строения) принадлежащие третьему лицу, более подробная информация высылается по запросу на эл. почту О/Т.

Дата и время начала периода	Текущая цена
22.10.2018 00:01	20749636.08
25.10.2018 00:01	19712154.28
30.10.2018 00:01	18674672.47
02.11.2018 00:01	17637190.67
07.11.2018 00:01	16599708.86
12.11.2018 00:01	15562227.06

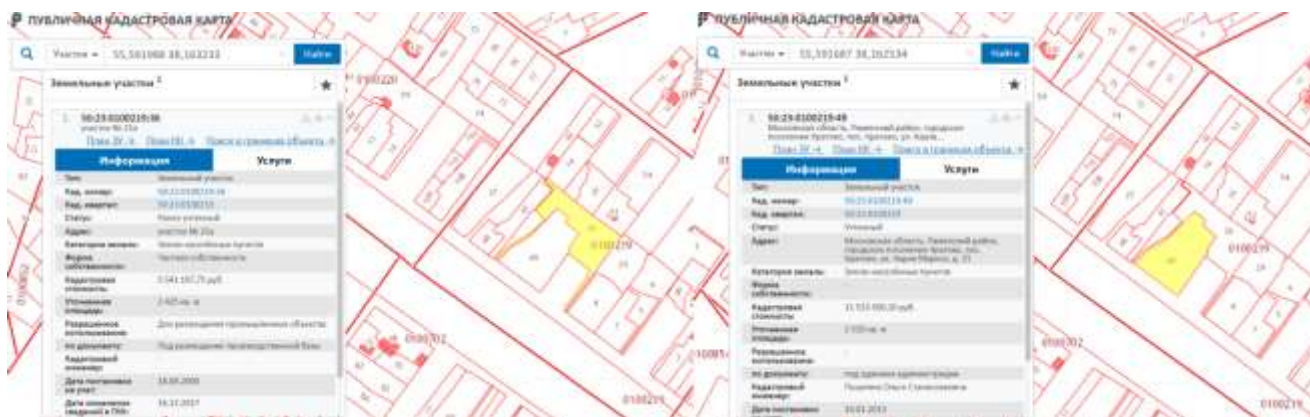




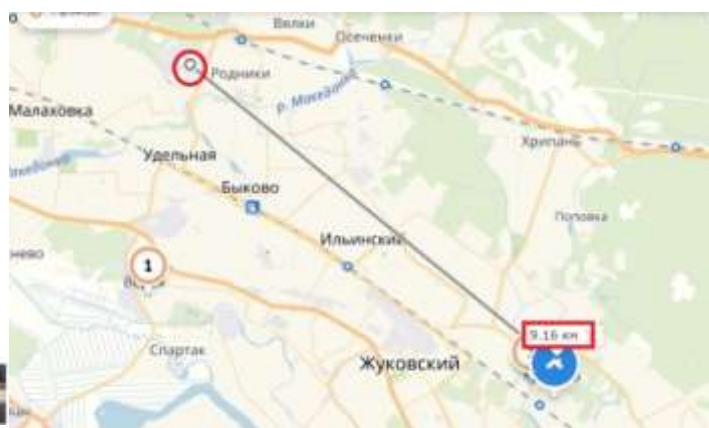
Объект №1, <https://горги-россии.pf/bankrot/232248#>, <http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/BidView/15/3/0/621715>, https://www.avito.ru/malahovka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_1600_mna_uchastke_1.7ga_1265966695

Действующая производственная база на земельном участке 25 ар (В СОБСТВЕННОСТИ) прямо за администрацией Кратово, вид разрешенного использования: под размещение производственной базы. Административный корпус- общ. пл. 191 кв.м., оборудованный газовой котельной и подвальными помещ. свободного назначения(складские помещ). Навес двухуровневый. Первый уровень состоит из четырех железнодорожных контейнеров длиной по 6 м. (Складские пом.) и двух оборудованных электросушильных камер для сушки пиломатериалов длиной 4 метра. - Второй уровень- площадка для свободного складирования пиломатериалов. Склад - Общ. пл. 61,60 кв.м. -металлический склад из двух отдельных боксов с распашными воротами под одной крышей. Домоуправление- Общ. пл. 68,5 кв.м. В том числе жилая 48,20 кв.м. Бытовые пом. оборудованы с./у, душевой кабиной, комнатой для приема пищи и отдельного пом. для охраны. Производственно-бытовой корпус. Общ. пл. 413,20 кв.м. состоит из двух частей. 1 этаж: Состоит из газовой котельной, кирпичного цеха для деревообработки, оборудованного станками, специальной вытяжной вентиляцией для эвакуации опилок, специального отдельно стоящего бункера. 2 этаж: Деревянное пом. свободного назначения(сборка продукции), с двумя отдельными комнатами для окраски конструкций и сушки конструкций. Гараж- общ. пл. 63,70 кв.м. Состоит из двух отдельных боксов, со смотровыми ямами. Склад- общ. пл. 256,60 кв.м. 1 этаж: Кирпичное пом. свободного назначения 2 этаж: Кирпичное пом., с отопление и светом. На территории установлена мачта связи Мегафон- (аренда з.у. - 40 000р./мес.) Вода маг., канализация-септик Топас, маг. газ- действующий договор, эл-во 100 кВт с возможностью увеличения. Земельный участок и все строения в собственности. Асфальтированный подъезд. Отличное транспортное сообщение: ж.д. станция Кратово 200 м., Автобус 70 м. г.Жуковский 15 мин. пешком. Все помещения и земля оформлены и находятся в собственности у физ. лица. Руслан, Производство (В), 1 000 м²

Московская область, Раменский район, Кратово дп, ул. Карла Маркса, 21На карте, Быковское шоссе, 31 км от МКАД Новорязанское шоссе, 31 км от МКАД, 17 800 000 Р 17 800 Р за м² PRO, Эвелина Новаковская Частный маклер
Земельный участок Земли населённых пунктов Кад. номер: 50:23:0100219:36 Кадастровая стоимость: 5 541 197,75 руб. Уточненная площадь: 2 425 кв. м Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов Под размещение производственной базы

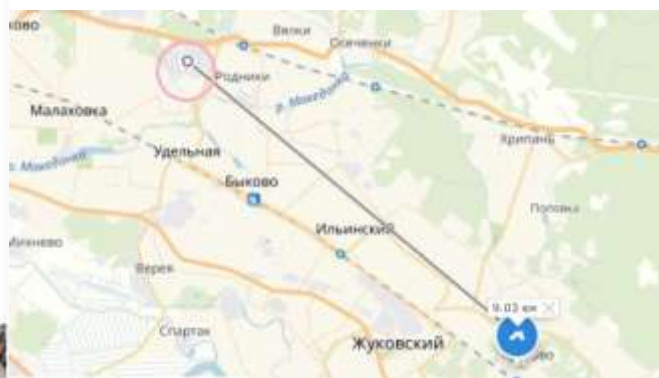


Производство (В), 1 000 м²
 Московская область, Раменский район, Кратово д/л. Карла Маркса 21 +7 926 827-17-79 Владельцы НДС.
 Бельвское шоссе, 31 км от МКАД 17 800 000 Р
 Новорязанское шоссе, 31 км от МКАД 17 800 Р за м²



Объект №2, <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/181511351/>, <https://ramenskiy-region.mosr.ru/objects/earth/200201296107.html>

От собственника продается производственно-складская база в 2 мин. пешом от ст. Кратово, в пос. Кратово Раменского района. База имеет 7 ОСЗ: производство, склад, офис, гаражные боксы и т.д., общая площадь всех строений 1055 кв.м. (административный корпус, склады, домоуправление, производственный корпус, гараж). Площадь участка 24 сот., вид разрешенного использования: под размещение производственной базы. Все коммуникации центральные, есть магистральный газ, водопровод, канализация септик. Автономное отопление газовым котлом. Электричество 100 кВт. На территории так же есть 4 контейнера, 3 металлических бокса. Видеонаблюдение. Круглосуточная охрана. Два отдельных въезда по асфальтированной дороге. Хорошее транспортное сообщение, станция Кратово 200 м., автобусная остановка 70 м. До Жуковского 15 мин. на трансп. Торг.



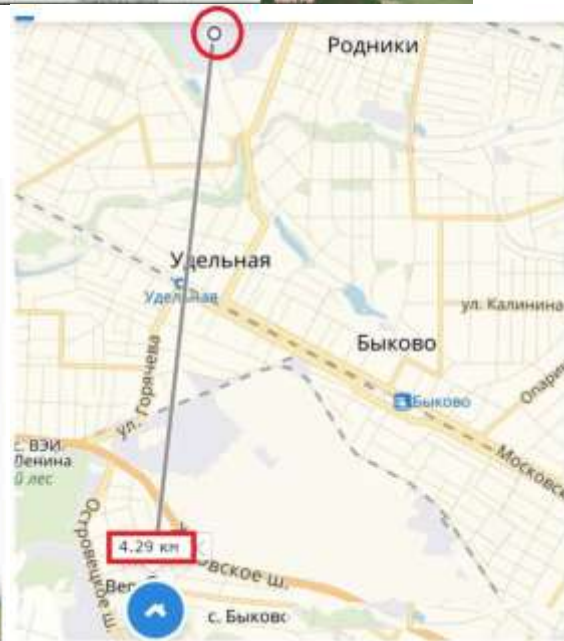
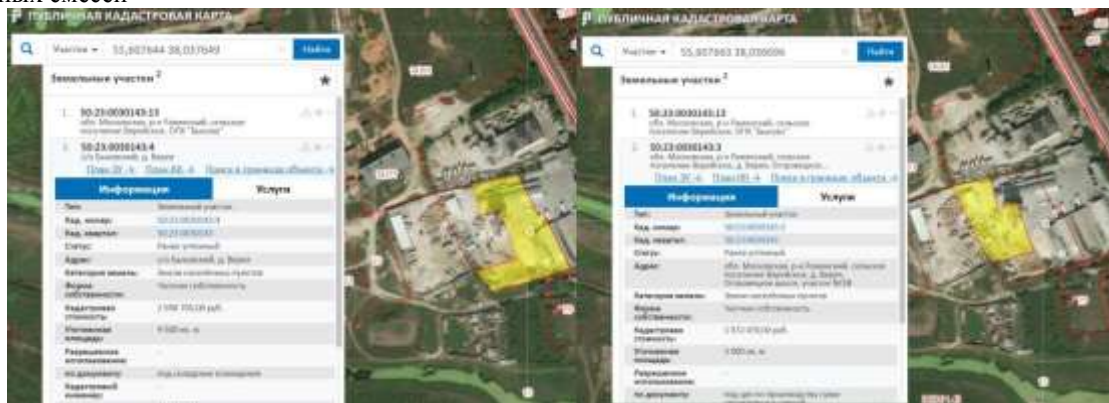
<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/150024874/>

Продается производственная база. **Земельный участок 7500 кв.м.** Земельный участок под складские помещения, категория земель: земли поселений. На территории производственной базы расположены: цех по производству сухих строительных смесей 155,8 кв.м. Назначение: производственное, Этажность здания: 4; цех готовой продукции, 1080,1 кв.м. Назначение: производственное Этажность здания: 1; авторемонтная мастерская, 137,9 кв.м. Назначение: гражданское нежилое. Этажность здания: 1; склад 513,8 кв.м. Назначение: складское. Этажность здания: 1; линия

сушки песка 37 м. Назначение: производственное. Материал: металлический Линия фасовки шпаклевок Юнистайл. Продажа от собственника.

Земельный участок Кад. номер: 50:23:0030143:4 Адрес: с/о Быковский, д.Верея Частная собственность Кадастровая стоимость: 2 958 705,00 руб. Уточненная площадь: 4 500 кв.м

обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Верейское, д. Верея, Островецкое шоссе, участок №18
 Земельный участок Кад. номер: 50:23:0030143:3 Частная собственность Кадастровая стоимость: 1 972 470,00 руб. Уточненная площадь: 3 000 кв. м Разрешенное использование: -по документу: под цех по производству сухих строительных смесей

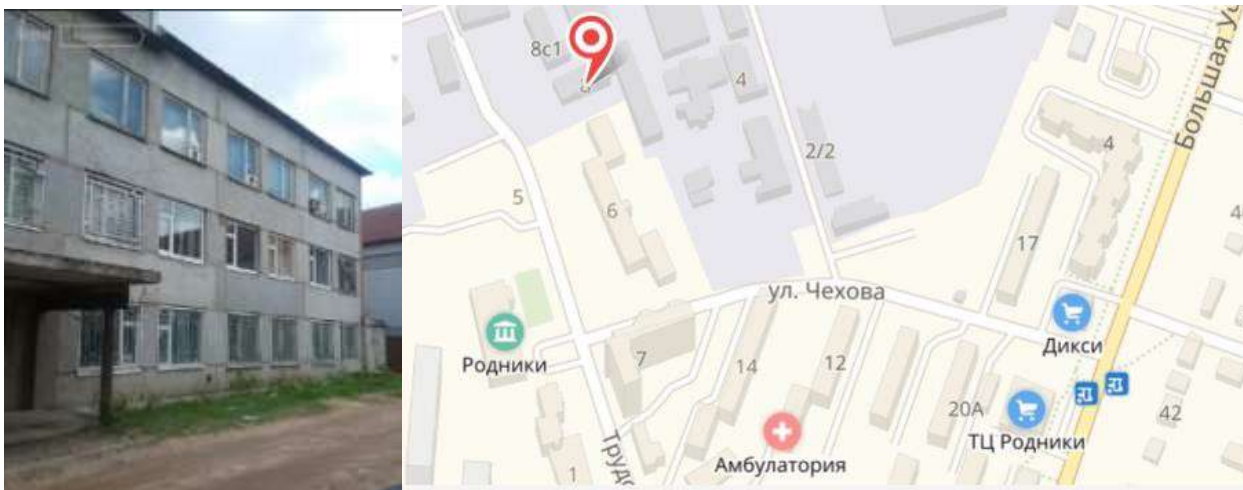


Объект №3, <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/191071308/>

Конструкторского бюро на территории ПГТ Родники в Раменском районе. Энергетическая мощность 200 кВт. Объект находится под сигнализацией. **В долгосрочной аренде земля ок. 20 соток** с возможностью выкупа. Здание трехэтажное с мансардой. 4 этаж можно утеплить - это добавит 300 дополнительных метров к общей площади. Здание прекрасно подойдет под гостиницу, склады, производство, ветеринарную или медицинскую клинику. 8 окон заменены на пластиковые стеклопакеты. 1 250 кв.м. 35 млн.руб., **28 000 руб./кв.м** с НДС +7 985 198-25-87, Хоумлэнд

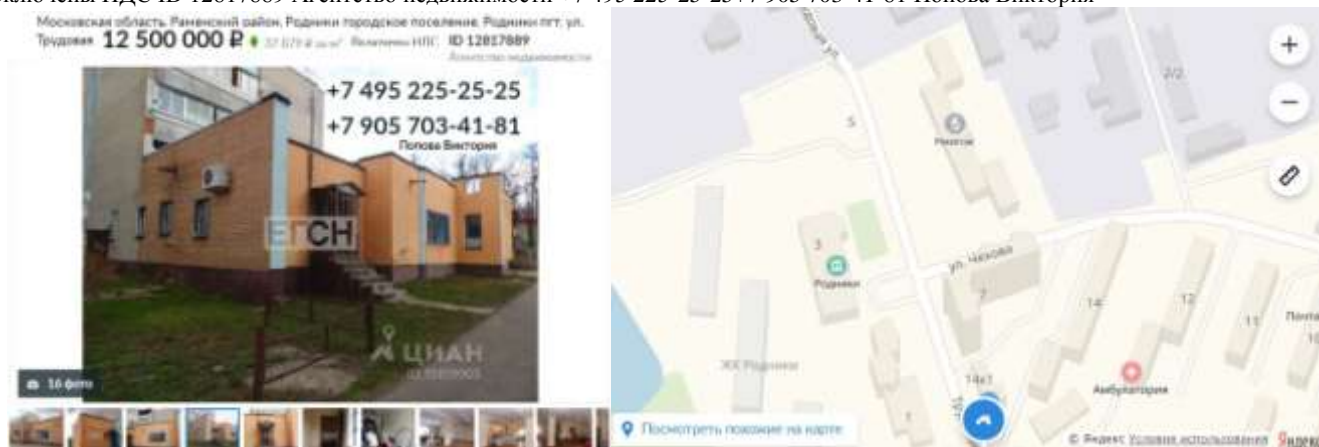
Производственное помещение, 1250 м² 35 млн. руб.
 посёлок городского типа Родники, Трудовая улица, 8
 Хоумлэнд 28 000 руб за м²
 +7 985 198-25-87





Объект №4, <https://realty.yandex.ru/offer/4983605992956486401/>

Продается помещение своб. назнач. на первом этаже одноэтажного здания. Площадь помещения/здания 330 кв. м. Косметический ремонт, в отличном состоянии, городской телефон, машиноместо, есть интернет. Код 2031300 Свободное назначение, 330 м² Московская область, Раменский район, Родники городское поселение, Родники пгт, ул. Трудовая 12 500 000 Р 37 879 Р за м² Включены НДС ID 12817889 Агентство недвижимости +7 495 225-25-25+7 905 703-41-81 Попова Виктория



Объект №5, <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/184797928/>

Рисунок 39. Скрин монтаж по аналогам

Рынок объектов малой тепло, электроэнергетики

Теплоэнергоблок

Рынок энергетических комплексов с водогрейными котлами и газопоршневыми электрогенераторами с когенерацией состоит из трёх сегментов:

- продажи функционирующих котельных с электроблоками;
- строительства комплексных объектов;
- лизинга энергообъектов.

Рынок продажи не развит. На нем обращаются изношенные и технически устаревшие объекты, основная ценность которых состоит в здании. Поэтому котельные (теплоблоки) являются неспециализированным имуществом.

Рынок строительства котельных в форме аукционов и тендеров представлен блочно-модульными котельными мощностью до 10 МВт. По котельным большей мощности в 2017-2018 годах проведено два тендера .

Средняя удельная стоимость по строительным тендерам без НДС, приведенная к дате оценки по индексу цен с июля 2017 по ноябрь 2018 составляет **3 430** тыс.руб./МВт (рисунок 40, с.49).

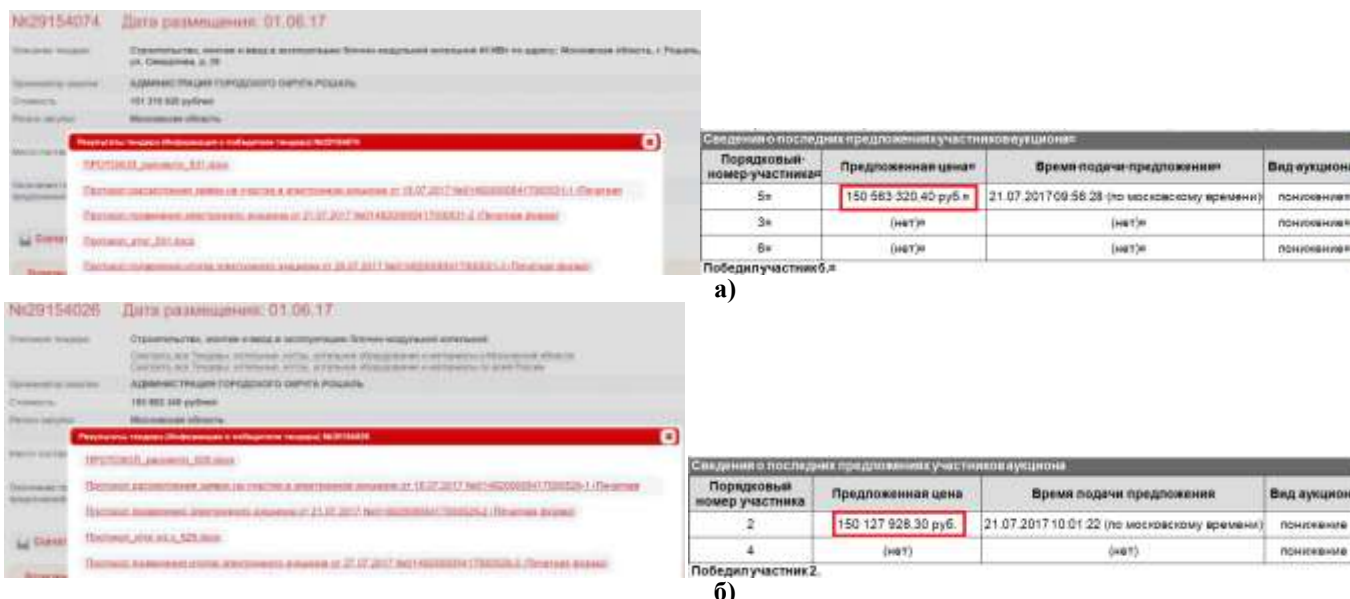


Рисунок 40. Тендеры на строительство котельной в 2017=2018 годах а) Строительство, монтаж и ввод в эксплуатацию блочно-модульной котельной 45 МВт по адресу: Московская область, г.Рошаль, ул.Свердлова, северо-восточнее д.25 **150 563 320** руб. <http://rostender.info/region/moskovskaya-oblast/roshal/29154074-tender-stroitelstvo-montaj-i-vvod-v-ekspluataciju-blochno-modulnoj-kotelnoj-45-mvt-po-adresu-moskovskaya-oblast-g-roshal-ul-sverdlova-d>, б) Строительство, монтаж и ввод в эксплуатацию блочно-модульной котельной 45 МВт по адресу: Московская область г.Рошаль, ул.Коммунаров, д.9, **150 127 928** руб. <http://rostender.info/region/moskovskaya-oblast/roshal/29154026-tender-stroitelstvo-montaj-i-vvod-v-ekspluataciju-blochno-modulnoj-kotelnoj>

Строительным предложениям сопутствуют калькуляторы строительной стоимости (рисунок 41, с.49).

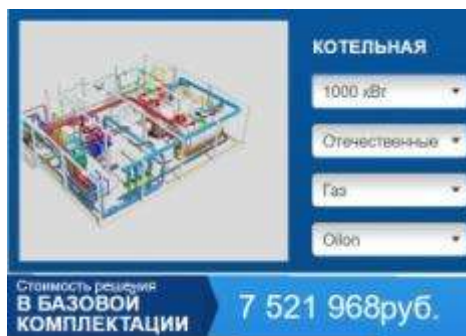


Рисунок 41. Типичный калькулятор стоимости строительства котельной, <https://www.nordcompany.ru/kalkulyator/>

Удельная стоимость строительства котельной 1 МВт по калькулятору nordcompany+ составляет 7 522 тыс.руб. с НДС, без НДС **6 375** тыс.руб./МВт.

Справочная стоимость тепловой газовой водогрейной котельной мощностью выше 35 МВт по Нормативным ценам строительства (НЦС) [28] с переводом затрат на дату оценки по индексу составляет **3 620** тыс.руб./МВт (таблица 22, с.50).

Таблица 22

Удельная стоимость строительства газовой водогрейной котельной на 01.01.2017

Таблица 19-02-001	Котельные	
Измеритель:	1 МВт	
Котельные блочно-модульные на газообразном топливе, теплопроизводительностью:		
19-02-001-01	до 3 МВт	8332,38
19-02-001-02	от 3 до 5 МВт	4919,55
19-02-001-03	от 5 до 10 МВт	4888,79
19-02-001-04	от 10 до 20 МВт	3848,25
19-02-001-05	от 20 до 30 МВт	3658,70
19-02-001-06	от 30 до 40 МВт	3391,74

Предложения по лизингу объектов теплоснабжения за 2015-2018 годы ограничен несколькими тендерами (рисунок 42, с.50).

Информация о тендере	Место поставки	Начальная цена
Тендер № 20260519 Дата размещения: 13.06.2017 услуги финансовой аренды (лизинга) оборудования котельной	Мытищи; поселок Поевники	10 686 736 рублей
Тендер № 23342080 Дата размещения: 24.11.2015 приобретение в лизинг газовой котельной в л. Пустоши мощностью 3,05 МВт для нужд ООО Теплоинвест	Шатурский район, поселок Пустоши	72 394 400 рублей
Тендер № 23326445 Дата размещения: 23.11.2015 приобретение в лизинг газовой котельной в г. Пустоша мощностью 1,56 МВт для нужд ООО Теплоинвест	Шатурский район, село Пустоша	54 763 800 рублей

Рисунок 42. Тендеры по финансовой аренде котельных <http://rostender.info/extsearch.php?extsearch=2&geo182394=on&geo52=on&kwd=%EВ%E8%E7%E8%ED%E3+%EA%EE%F2%E5%EB%FC%ED%EE%E9&from=&to=&pfrom=1000000&pto=>

Тепловые сети

Тепловая сеть является специализированным имуществом без развитого рынка продажи и лизинга.

Рынок строительства тепловых сетей в форме аукционов и тендеров представлен различными по протяжённости и диаметру участками и часто объединён с другими объектами строительства и реконструкции.

По тендеру №33215005 стоимость теплосети Ду 300 мм протяжённостью 392 м составляет 13 048 343 руб. (рисунок 43, с.50). Удельная стоимость диаметра составит 33,29 тыс.руб./м.

№33215005 Дата размещения: 08.05.18	
Описание тендера:	Выполнение работ по строительству теплотрассы от ТК у жд 11б, котельная РПКБ до ТК-14 по ул. Гурьева кот. Восточная Ду 300мм Смотреть все Тендеры: строительство и ремонт трубопроводов, водопроводов в Московской области Смотреть все Тендеры: строительство и ремонт трубопроводов, водопроводов по всей России
Пронизитор закупки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РАМЕНСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ"
Стоимость:	13 138 343 рубля
Регион закупки:	Московская область
Место поставки:	Смотреть все тендеры Московской области г. Раменское
Результаты тендера (Информация о победителе тендера) №33215005	
Оценочные предложения:	Протокол вскрытия.pdf Протокол повеления итогов.pdf Протокол рассмотрения.pdf Протокол вскрытия конвертов №31806460209-01 Протокол рассмотрения заявок №31806460209-02 Протокол оценки и сопоставление заявок №31806460209-03

Рисунок 43. Тендер №33215005 Дата размещения: 08.05.18 Выполнение работ по строительству теплотрассы от ТК у жд 11б, котельная РПКБ до ТК-14 по ул. Гурьева кот. Восточная Ду 300мм 13 048 343, <http://rostender.info/region/moskovskaya-oblast/ramenskoe/33215005-tender-vypolnenie-rabot-po-stroitelstvu-teplotrassy-ot-tk-u-jd-11b-kotelnaya-rpkb-do-tk-14-po-ul-gureva-kot-vostochnaya-du-300mm>

Остальные предложения показаны общей суммой по всем диаметрам. Определение затрат на строительство через средний диаметр ограничен извлечением данных из тендерной документации о структуре теплосети.

Для укрупнённых расчётов стоимости при проектировании и планировании системы теплоснабжения имеются сборники нормативных цен строительства (НЦС) [29] и УПСС [35] в ценах 2017 года (рисунок 44, с.51).

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, БЕСКАНАЛЬНАЯ ПРОКЛАДКА В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПа, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ			ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА МКЛ В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПа, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ		
Диаметр труб	Единица измерения	Объект в целом	Диаметр труб	Единица измерения	Объект в целом
Диаметр труб 80 - 100 мм, при прокладке в открытых траншеях использовать коэффициент 1,14	руб. м	18 499 063	Диаметр труб 80 мм, при прокладке в открытых траншеях использовать коэффициент 1,02	руб. м	123 626 020
Диаметр труб 125 - 150 мм, при прокладке в открытых траншеях использовать коэффициент 1,14	руб. м	21 178 781	Диаметр труб 100 мм, при прокладке в открытых траншеях использовать коэффициент 1,02	руб. м	130 866 696
Диаметр труб 200 - 250 мм, при прокладке в открытых траншеях использовать коэффициент 1,14	руб. м	26 376 438	Диаметр труб 150 мм, при прокладке в открытых траншеях использовать коэффициент 1,02	руб. м	168 736 508
Диаметр труб 300 мм, при прокладке в открытых траншеях использовать коэффициент 1,02	руб. м	30 883 707			
Диаметр труб 400 мм, при прокладке в открытых траншеях использовать коэффициент 1,02	руб. м	44 076 091			
Диаметр труб 500 мм, при прокладке в открытых траншеях использовать коэффициент 1,02	руб. м	57 993 441			

Код показателя	Наименование показателя	Норматив цены строительства на 01.01.2017, тыс. руб.
----------------	-------------------------	--

Таблица 13-02-003 Прокладка трубопроводов теплоснабжения в непроходных каналах в изоляции из пенополиуретана (ППУ) при условном давлении 1,6 МПа, температуре 150°C, в сухих грунтах в траншеях с откосами с разработкой грунта в отвал

Код	Диаметр труб	Норматив
13-02-003-01	80 мм	15 591,44
13-02-003-02	100 мм	18 340,57
13-02-003-03	125 мм	19 219,86
13-02-003-04	150 мм	21 261,03
13-02-003-05	200 мм	24 311,38
13-02-003-06	250 мм	26 672,71
13-02-003-07	300 мм	27 168,49

Рисунок 44. Фрагмент укрупнённой стоимости для конструкции объекта оценки: бесканальная прокладка в ППУ изоляции [29,35]

Газопроводы

Строительство газопроводов среднего и высокого давления сконцентрировано в организациях Газпрома. Поэтому рыночные предложения минимальны и ограничены придомовыми прокладками.

Имеются нормативы цен прокладки газопроводов [30] (таблица 23, с.51).

Таблица 23

Укрупнённый норматив цены строительства сети газоснабжения на 01.01.2017

Таблица 15-02-003. Наружные инженерные сети газопровода из полиэтиленовых труб, при укладке одиночных труб в траншеи, разработка грунта с погрузкой в автотранспорт

Код	Диаметр	Глубина	Норматив
15-02-003-01	63 мм	1,5 м	892,92
15-02-003-02	63 мм	2,0 м	1 168,42
15-02-003-03	63 мм	2,5 м	1 296,93
15-02-003-04	110 мм	1,5 м	1 179,68
15-02-003-05	110 мм	2,0 м	1 455,18
15-02-003-06	110 мм	2,5 м	1 583,69
15-02-003-07	160 мм	1,5 м	1 486,46
15-02-003-08	160 мм	2,0 м	1 961,96
15-02-003-09	160 мм	2,5 м	2 089,77
15-02-003-10	200 мм	1,5 м	2 267,90
15-02-003-11	200 мм	2,0 м	2 543,40
15-02-003-12	200 мм	2,5 м	2 671,04
15-02-003-13	250 мм	1,5 м	3 902,85
15-02-003-14	250 мм	2,0 м	3 177,50
15-02-003-15	250 мм	2,5 м	3 306,46
15-02-003-16	315 мм	1,5 м	4 318,01
15-02-003-17	315 мм	2,0 м	4 504,40
15-02-003-18	315 мм	2,5 м	4 619,02
15-02-003-19	355 мм	1,5 м	5 332,80
15-02-003-20	355 мм	2,0 м	5 572,16
15-02-003-21	355 мм	2,5 м	5 736,80
15-02-003-22	400 мм	1,5 м	6 573,70
15-02-003-23	400 мм	2,0 м	6 848,88
15-02-003-24	400 мм	2,5 м	7 023,45

Таблица 15-01-001. Наружные инженерные сети газопровода из стальных изолированных труб, подземная прокладка, разработка грунта с погрузкой в автотранспорт

Код	Диаметр	Глубина	Норматив
15-01-001-01	50 мм	1,5 м	1 117,40
15-01-001-02	50 мм	2,0 м	1 525,69
15-01-001-03	50 мм	2,5 м	1 654,20
15-01-001-04	80 мм	1,5 м	1 385,53
15-01-001-05	80 мм	2,0 м	1 801,41
15-01-001-06	80 мм	2,5 м	1 929,92
15-01-001-07	100 мм	1,5 м	1 524,47
15-01-001-08	100 мм	2,0 м	1 945,40
15-01-001-09	100 мм	2,5 м	2 073,91
15-01-001-10	125 мм	1,5 м	2 054,57
15-01-001-11	125 мм	2,0 м	2 481,83
15-01-001-12	125 мм	2,5 м	2 610,34
15-01-001-13	150 мм	1,5 м	2 313,34
15-01-001-14	150 мм	2,0 м	2 746,92
15-01-001-15	150 мм	2,5 м	2 875,43
15-01-001-16	200 мм	1,5 м	3 206,41
15-01-001-17	200 мм	2,0 м	3 481,91
15-01-001-18	200 мм	2,5 м	3 610,42

Таблица 15-01-003. Наружные инженерные сети газопровода из стальных труб, надземная прокладка

Код	Диаметр	Высота	Норматив
15-01-003-01	50 мм	1,0 м	947,30
15-01-003-02	65 мм	1,0 м	1 019,95
15-01-003-03	80 мм	1,0 м	1 161,42
15-01-003-04	100 мм	1,0 м	1 477,63
15-01-003-05	150 мм	1,0 м	1 961,56
15-01-003-06	200 мм	1,0 м	2 515,00
15-01-003-07	250 мм	1,0 м	3 121,78
15-01-003-08	300 мм	1,0 м	4 249,05

Других ценовых предложений по газопроводу не найдено.

Газопоршневые установки

Энергоаналитики отмечают, что рынка вторичных ГПУ в России нет, поскольку на продажу вторичные объекты предлагается крайне редко.

Полный вывод ГПУ из эксплуатации в российских условиях происходит, как правило, только в том случае, если с бизнес становится несостоятельным или в случае неэффективности и технико-экономических просчётов.

Рыночные предложения ограничиваются оборудованием из Европы, которые включают затраты на доставку, таможню, техобслуживание и т.д. (рисунок 45, с.53).


Предлагаемые к продаже бывшие в употреблении газопоршневые установки Caterpillar G3516 находятся в Европе. Они не демонтированы и стоят на прежнем месте эксплуатации.

С одной стороны, это конечно же, потребует от покупателя дополнительных расходов на демонтаж (предварительно - 10 тыс. EUR на каждый электроагрегат).

Однако, с другой стороны, есть возможность, эти машины аккуратно разобрать и упаковать, сохранив всё имеющееся вспомогательное оборудование. И это уже большой плюс. Очень-очень большой.

Год выпуска	1998
Наработка	58 000 ч и 68 000 м
Номинальная электрическая мощность	1030 кВт
Частота вращения	1500 об./мин
Напряжение генератора	0,4 кВ
Расход газа	около 250 куб.м/ч

Предложение № 0005: две ГПУ Caterpillar G3516
 Две газопоршневые установки мощностью по 1 МВт, 1998 год выпуска, хорошее состояние. Адекватная цена: по 50 тыс. EUR



№1, <http://meteoenergetic.ru/0005-caterpillar-g3516-bu>

Модель	Номинальная мощность	Другие детали	Цена
 ГАЗОПОРШНЕВАЯ ЭЛЕКТРОСТАНЦИЯ GE1000NG POWERLINK	1000 кВт / 1250 кВА	PERKINS GAS Perkins	36 425 808 Р
 КОГЕНЕРАЦИОННАЯ ГАЗОВАЯ POWERLINK CG1000S-NG УСТАНОВКА	1000 кВт / 1250 кВА	PERKINS GAS Perkins	36 921 828 Р
 КОГЕНЕРАЦИОННАЯ ГАЗОВАЯ POWERLINK TCG1000-NG УСТАНОВКА	1000 кВт / 1250 кВА	MWM	38 308 003 Р

№2, <https://msk.enprom-energy.com/shop/gazoporshnevye-elektrostantsii/1000-kvt/>

ГАЗОПОРШНЕВЫЕ ЭЛЕКТРОСТАНЦИИ 1 МВт



FEDVIG – Moteurs Baudouin 1000 | кВт

- ⚙️ Двигатель Moteurs Baudouin STAMFORD P1734B 16M33 80%
- ⚡️ Генератор
- 📊 Наброс нагрузки за 2 сек.
- 📈 КПД 44%
- 🕒 Ресурс до кап. 40 000 м.ч.
- 🔥 Расход газа 230 м³/ч

FEDVIG – Moteurs Baudouin 1000 кВт

Подробнее от 24 900 000 руб.

№3 <https://fedvig.ru/catalog/gazoporshnevye-elektrostantsii-X/gazoporshnevye-elektrostantsii-1-mvt/>

Газовая электростанция СТМ Р1220.Г 1МВт (1 000 кВт)



Мощность: 1250 кВА / 1000 кВт

Производство: France

Двигатель: Peleco 4016-E617R5 267,12 л/ч

Генератор: Masel MJB400LB4

Масса: 13000

31 110 700 рублей

№4,

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_25_kv_m_ploschadyu_25_sotok_mosko_vskaya_oblast_gorodskoy_okrug_lyubercy_derevnya_motyakovo_6810563110/

Газопоршневая генераторная установка GE Jenbacher JMS 612

- электрическая мощность 1851 кВт;
- напряжение 6,3 кВ;
- электрический КПД - 43%;
- год выпуска ГПУ – 2007 г.;
- наработка - 10 000 моточасов;
- состояние - отличное, готов к эксплуатации;
- электростанция - в наличии;
- для заказа доступно 1 ед.;
- цена **16 500 000 RUB с НДС**



№5, <http://www.rotpower.ru/special-offer/>

Рисунок 45. Скрин копии по газопоршневым аналогам с когенерацией

Дебиторская задолженность

Московская область занимает третье место по банкротной массе юридических лиц в Российской Федерации (таблица 24, с.53).

Таблица 24

Штучная динамика банкротства юрлиц в 2018 году [27]

регион / юр.лица-банкроты	1 кв. 2018	2 кв. 2018	3 кв. 2018	9 мес. 2018	Прирост, 9 мес. 2018 к 9 мес. 2017
Всего в России	3176	3450	3054	9680	0%
г. Москва	583	687	658	1928	8%
г. Санкт-Петербург	177	197	165	539	2%
Московская область	173	186	163	522	5%

Источник: сообщения арбитражных управляющих, раскрытые в Федресурсе (fedresurs.ru). Статистические данные могут быть использованы для создания аналитических отчетов и информационных материалов, а также перепубликованы, при условии обязательной ссылки на Федресурс или ЕФРСБ (fedresurs.ru). Электронная версия сообщения размещена в свободном доступе на <https://www.fedresurs.ru/news>.

Реализация дебиторской задолженности происходит с наибольшим дисконтом от номинальной стоимости.

Статистические данные показывают, что с вероятностью 95% дисконт при реализации дебиторской задолженности находится в интервале от 86-92% от номинальной величины долга. В результате 11 сделок из 114 рассматриваемых, дисконты составили менее 70%, а в 62 торгах дисконты находились в интервале от 95%-100%. Поэтому при прогнозировании ожидаемого дисконта учитывается медиана выборки 95,4% [18].

Средние сроки реализации дебиторской задолженности при публичном предложении составляют 173 дня, с момента объявления о проведении первых торгов.

Средняя продолжительность торгов составляет 58 дней.

7.2.3. Основные выводы в сегментах рынка, необходимых для оценки объекта

Земельные участки в районе объекта оценки предлагаются по средней цене **2 655** руб./кв.м (таблица 19, с.31).

Производственно-складские комплексы в районе объекта оценки предлагаются в среднем за **15 896** руб./кв.м (таблица 21, с.39).

Сооружения, объекты незавершённого строительства, дебиторская задолженность являются специализированным имуществом без развитого рынка.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

Стандартами оценки [4] при определении рыночной стоимости имущества, перечисленного в Инвентарной описи основных средств №1 от 25.10.2018, Акте инвентаризации расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами №5 от 25.10.2018, Инвентаризационной описи объектов незавершённого капитального строительства №8 от 25.10.2018, принадлежащего ОАО «Племзавод Родники» разрешено использовать затратный, сравнительный и доходный подходы, в сфере которых используются оговоренные методы.

Затратный подход - совокупность методов, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом 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 [4].

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [4]. Методы сравнительного подхода основаны на определении стоимости по ценам сделок с похожими объектами.

Доходный подход - совокупность методов, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [4]. Методы доходного подхода основаны на ожидаемых доходах от использования объекта оценки, приведённых к текущей стоимости.

Все методы, сгруппированные по подходам, используют общие данные об объекте оценки. Это обуславливает взаимосвязь между подходами.

Затратный подход

Стоимость в затратном подходе определяется затратами на создание объекта оценки в рыночных ценах на дату проведения оценки, которые назвали стоимостью воспроизводства. На практике затраты на объект оценки прямо определить нельзя. Поэтому стоимость воспроизводства рассчитывается косвенно, через затраты на функционально сходный объект или стоимость замещения. Стоимость замещения представляет затраты на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки. Замещающий объект выполняет ту же функцию, участвует в производстве одинаковой продукции с технологическими изменениями и высшей эффективности производства.

Замещение, как правило, отличается от воспроизводства по экономической выгодности в производстве, интенсивности использования, физическому состоянию. В стоимости замещения учитывают необходимые затраты на транспортировку, монтаж, пуско-наладочные работы, а также сопутствующие невозмещаемые налоговые платежи, акцизы, пошлины и подобные экономические затраты.

Стоимость замещения приводится к стоимости воспроизводства по разнице в затратах, обусловленную различиями между объектом оценки и замещающим объектом.

Выделено три основных метода расчёта стоимости воспроизводства и замещения (RCN) с формулами (1), (2), (3).

1. Индексация исторических затрат с приведением их к ценам на дату оценки:

$$RCN = BC_t \times I_t, \quad (1)$$

где:

t - год исторических затрат;

BC_t - базовая стоимость объекта в t году;

I_t - индекс цен за период от t года до даты оценки.

2. Ресурсный расчёт по элементам затрат в ценах на дату оценки по формуле:

$$RCN = \sum C_i \times N_i, \quad (2)$$

где:

C_i - стоимость i элемента в составе объекта в текущих рыночных ценах;

N_i - количество элементов в составе объекта.

3. По удельным затратам на объекты замещения:

$$RCN = U \times V, \quad (3)$$

где:

U - основная ценообразующая характеристика;

V - удельные затраты на ценообразующую единицу.

Для объектов оценки на строительном рынке, в государственных [27 - 30] и частных [31 - 36] расценках по укрупнённым ценам строительства имеются замещающие объекты. Затратный подход выполнен по удельным поэлементным затратам с их приведением к ценам на дату оценки индексацией [39]. Для узкоспециализированных объектов, не охваченных нормативами, строительными предложениями и использована балансовая индексация.

Стоимость воспроизводства на дату оценки ($C^B_{\text{ноябрь 2018}}$) определяется умножением удельной стоимости единицы на имеющуюся дату ($C_{\text{сент.2018}}$) на количество единиц, характеризующих оцениваемый объект с внесением соответствующих поправок.

Расчётная формула состоит из произведения (4), с.55:

$$C^B_{\text{ноябрь 2018}} = V \times C_{\text{пд}} \times I_{\text{пд-ноябрь 2018}} \quad (4)$$

где: V - основная ценообразующая единица измерения объекта оценки;

$C_{\text{пд}}$ - удельная стоимость единицы измерения замещающего объекта без НДС на последнюю дату (таблица 26, с.58);

$I_{\text{пд-ноябрь 2018}}$ - индекс изменения цен с последней даты по ноябрь 2018.

Стоимость затратным подходом определяется стоимостью замещения без учёта износа и НДС на дату оценки C^B определяется с учётом прибыли предпринимателя по формуле (5), с.55:

$$C^B = C^B_{\text{ноябрь 2018}} \times K_{\text{пп}}, \quad (5)$$

где: $C^B_{\text{ноябрь 2018}}$ – стоимость замещения на дату оценки;

$K_{\text{пп}}$ – коэффициент прибыли девелопера **1,15** (таблица 25, с.55)

Типичная организация строительства с привлечением специализированных организаций обуславливает дополнительные затраты в виде прибыли девелопера [40]. Прибыль девелопера устанавливается по мониторинговым соотношениям с учётом санкционной динамики в **15%** [41] (таблица 25, с.55).

Таблица 25

Мониторинг прибыли предпринимателя

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ (ВИ)	
				май 2015 г.	май 2016 г.
18.	Московская область				
	10-30 км от МКАД	Пронзв. помещения	4, «С»	18	16
	30-60 км от МКАД	Пронзв. помещения	4, «С»	9	10
	70-90 км от МКАД	Пронзв. помещения	4, «С»	6	6
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	65	56
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	42	40

Объекты оценки по технико-экономическим характеристикам соответствует объектам замещения. Поэтому учитывается только физический износ методом срока жизни по формуле (6):

$$\Phi И = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \times 100\%, \quad (6)$$

где:

$\Phi И$ – износ в процентах;

ЭВ - эффективный возраст объекта (7);

ФЖ – типичный срок физической жизни.

$$\mathbf{\text{ЭВ}} = \mathbf{\text{ХВ}} \times \mathbf{k}; \quad (7)$$

где: **ЭВ** - эффективный возраст объекта;

ХВ – хронологический возраст объекта;

k - коэффициент интенсивности эксплуатации объектов оценки, а также активности мероприятий по поддержанию технического состояния.

Коэффициента (**k**) определяется по результатам физической инспекции и на него влияют:

- проведение капитальных ремонтов;
- своевременное проведение текущих ремонтов;
- гидрогеологические условия;
- соответствие климатическим условиям местности;
- соответствие требованиям сейсмичности;
- отклонение от технологии строительства;
- соответствие текущего функционального назначения проектному;
- механическое воздействие внешней среды.

Сравнительный подход

Имеющиеся аналоги земельных участков (таблица 19, с.31) и производственно-складских комплексов (таблица 21, с.39) позволяют применить методом сравнения продаж в границах сравнительного подхода.

При сравнительном подходе рассматриваются цены, уплаченные за недавно проданные аналогичные объекты, а также подобие этих объектов. В цены проданных объектов вносятся поправки, учитывающие их отличия от оцениваемого объекта. На основе сопоставления скорректированных цен выводится заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Специализированные объекты без активного рынка сравнительным подходом не охвачены.

Доходный подход

Предложения в аренду свободных земельных участков не найдено и для земельных объектов доходный подход не возможен.

Большая часть производственно-складских помещения комплекса перед сдачей в аренду требуют ремонтных затрат. Это осложняет вычисления и снижает точность. В текущих условиях динамичного санкционирования прогноз дохода приблизителен. Поэтому для объектов недвижимости доходный подход не применялся.

Присущие рынку лизинговые сделки с аналогами оборудованию, раскрываются ограничено и неопределённо.

Поэтому доходный подход ко всем объектам оценки не применялся.

Подходы, применяемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки

Цели и предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации, обуславливают применение затратного и сравнительного подходов.

Согласование результатов

Заключение о стоимости выносится по итогам затратного подхода и сравнительного подходов.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п. 13 ФСО-7 [4] наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование, которое максимизирует продуктивность (соответствует наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Максимальный доход от эксплуатации оцениваемых объектов достигается при их использовании по назначению. Несмотря на несостоятельность собственника, наиболее эффективным применением является текущее.

8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Для объектов оценки на строительном рынке, в государственных [27 - 30] и частных [31 - 36] расценках по укрупнённым ценам строительства имеются замещающие объекты. Затратный подход выполнен по удельным поэлементным затратам с их приведением к ценам на дату оценки индексацией [39]. Для узко специализированных объектов, не охваченных нормативами, строительными предложениями и использована балансовая индексация.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Затратный подход выполнен по объектам капитального строительства, входящим в состав объекта оценки, по удельным затратам.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:
определение величины затрат на воспроизводство или замещение объектов оценки;
определение величины накопленного износа объектов оценки.

8.3.1. Расчёт стоимости

Расчёт затратным подходом по объектам основных средств и незавершённого строительства с оборудованием к установке выполнен по общепринятой методике (с.54) в таблицах (таблица 26, с.58, таблица 27, с.59, таблица 28, с.62, таблица 29, с.63).

Таблица 26 Затратный подход, расчёт стоимости зданий

№ п/п	Инв. №	Наименование	Первоначальная стоимость на 20.11.2018, руб.	Остаточная стоимость на 20.11.2018, руб.	Величина единицы измерения	Единица измерения	Стоимость воспроизводства ед.изм. аналога в ценах дек.2017., руб./ед.изм.	Код УПСС объекта	Класс конструкции объекта оценки	Класс конструкции объекта замещения	На различие в строительстве объёмов недвижимости	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	На изменение цен справочника с 01.01.18 по 20.11.18, руб	Региональный коэффициент Московской области 20.11.18, руб	Итого	Учёт прибыли девелопера в Московской области	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб/ед.изм.	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб	Год постройки	Физический износ	Накопленный износ, руб., руб.	Стоимость замещения без НДС, руб.
1	50000072	Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв.м	13 655 878,45	8 612 835,85	1 257	куб.м	10 562	ru03.06.00.00005	КС-7	КС-7	1	1,00	1	1,000	1,151	1,151	1,15	13 980	17 573 352	2011	28,0%	4 920 539	12 652 813
2	50000005	Зверокухня с холодильником 3-этажный	1 263 137,63	909 822,93	52 080	куб.м	8 829	ruA3.01.005.0045	КС-2	КС-2	0,95	1,00	1	1,000	1,043	0,991	1,15	10 064	524 135 342	1961	76,5%	400 963 537	123 171 805
3	50000006	Новая зверокухня	1 182 905,00	641 134,38															1979	52,0%			
4	90000357	Пандус с навесом	1 227 236,00	371 734,64															2004	18,7%			
5	50000060	Холодильник	559 777,00	360 495,04															1987	41,3%			
6	50000011	Холодильник 600 тонн	481 839,50	470 411,50															1975	57,3%			
7	50000012	Цех первичной обработки	725 834,00	360 739,94															1976	56,0%			
8	50000061	Цех переработки и брикетирования кормов	326 486,00	208 296,82															1987	41,3%			
9	50000019	Контора зверосовхоза, 3-этажный	745 751,00	438 376,28	4 706	куб.м	9 809	ruA3.06.013.0084	КС-5	КС-5	1	1,00	1	1,000	1,032	1,032	1,15	11 641	54 780 356	1976	42,3%	23 172 091	31 608 266
10	50000063	Меховая фабрика, 3-этажный	6 405 875,00	4 106 164,84	17 852	куб.м	4 911	ruП3.02.000.0257	КС-2	КС-2	1	1,00	1	1,000	1,043	1,043	1,15	5 893	105 194 773	1988	67,4%	70 901 277	34 293 496
11	50010009	Санпропускник	455 759,00	236 081,68	1 584	куб.м	6 789	ruA3.07.033.0239	КС-1	КС-1	1	1,00	1	1,000	1,023	1,023	1,15	7 991	12 656 981	1977	34,5%	4 366 659	8 290 323
12	50020009	Санпропускник	455 759,00	236 082,68	2 004	куб.м	6 789	ruA3.07.033.0239	КС-1	КС-1	1	1,00	1	1,000	1,023	1,023	1,15	7 991	16 012 999	1977	34,0%	5 444 420	10 568 580
13	50000003	Холодильник 300 тонн	405 010,00	128 388,18	461,7	кв.м	8 725	ruA3.07.035.0281	КС-6	КС-6	1	1,00	1	1,000	1,038	1,038	1,15	10 414	4 808 298	1961	90,0%	4 327 468	480 830
14	50000069	Холодильник финский	7 516 765,29	0,00	19 079,70	куб.м	5 620	ruA3.07.017.0150	КС-6	КС-6	1	1,00	1	1,000	1,038	1,038	1,15	6 708	127 989 375	1991	68,1%	87 160 764	40 828 611
15	50000021	Цех вакцинации	804 807,00	361 063,58	6 199,30	куб.м	9 321	ruA3.07.005.0055	КС-2	КС-2	1	1,00	1	1,000	1,043	1,043	1,15	11 184	69 333 402	1968	75,5%	52 346 718	16 986 683
		Итого	36 212 819,87	17 441 628,34								1						932 484 879				653 603 472	278 881 407

Таблица 27 Затратный подход, расчёт стоимости сооружений

№ п/п	Инв. №	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Единица измерения	Величина единицы измерения	Стоимость воспроизводства ед.изм. аналога в ценах дек.2017 г., руб/ед.изм.	УПСС, код аналога, ссылка на предложение	Класс конструкции объекта оценки	Класс конструкции объекта замещения	На различие в строительно-монтажных объёме	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	На изменение цен справочника с 01.01.18 по 20.11.18, руб	Региональный коэффициент Московской области	Итого	Учёт прибыль в Московской области	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб/ед.изм.	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб	Год постройки	Физический износ	Накопленный износ, руб., руб.	Стоимость замещения без НДС, руб.	
1	70000712	Беседка	37 475,00	0,00	кв.м	8	9 531	ruБЗ.04.002.0002	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	11 300	90 403	2001	97,0 %	87 691	2 712	
2	70000728	Ворота откатные на объекте "Административное здание"	546 632,94	0,00	шт.	1	260 000	http://www.vorota-mo.ru/avtomaticheskie-vorota/otkatnyye/promyshlennye/	КС-8	КС-8								260 000	260 000	2012	60,0 %	156 000	104 000	
3	1400022	Ворота откатные 6000x2500 мм, АЛМ ОТК	141 355,94	0,00	шт.	1	260 000	http://www.vorota-mo.ru/avtomaticheskie-vorota/otkatnyye/promyshlennye/	КС-8	КС-8								260 000	260 000	2007	73,3 %	190 667	69 333	
4	70000133	Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2	1 163 189,00	174 841,12	кв.м	5 980	2 961		КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	3 511	20 994 044	1980	83,8 %	17 593 009	3 401 035	
		основание цементно-бетонное			кв.м	5 980	2 226	ruИЗ.01.003.0019	КС-8	КС-8														
		покрытие асфальто-бетонное			кв.м	5 980	735	ruИЗ.01.003.0020	КС-8	КС-8														
5	70000134	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м	260 879,00	102 235,24	кв.м	2 603	2 961		КС-8	КС-8									9 768 629	1982	91,2 %	8 908 989	859 639	
		основание цементно-бетонное			кв.м	2 603	2 226	ruИЗ.01.003.0019	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	2 639	6 870 175					
		покрытие асфальто-бетонное			кв.м	2 603	735	ruИЗ.01.003.0020	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	871	2 268 454					
		ограждение			м	360	1 750	http://zavodzabrov.ru/prices/										1 750	630 000					
6	70000726	Дорога 80м на территории Административного здания	1 522 641,99	773 939,28	кв.м	800	2 961		КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	3 511	2 808 568	2011	59,4 %	1 668 289	1 140 278	
		основание цементно-бетонное			кв.м	800	2 226	ruИЗ.01.003.0019	КС-8	КС-8														

№ п/п	Инв. №	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Единица измерения	Величина единицы измерения	Стоимость воспроизводства ед.изм. аналога в ценах дек.2017 г., руб/ед.изм.	УПСС, код аналога, ссылка на предложение	Класс конструкции объекта оценки	Класс конструкции объекта замещения	На различие в строительстве объём	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	На изменение цен справочника с 01.01.18 по 20.11.18, руб	Региональный коэффициент Московской области	Итого	Учёт прибыли девелопера в Московской области	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб/ед.изм.	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб	Год постройки	Физический износ	Накопленный износ, руб., руб.	Стоимость замещения без НДС, руб.
		покрытие асфальто-бетонное			кв.м	800	735	ruИЗ.01.003.0020	КС-8	КС-8													
7	70000126	Дорога из ж/бетонных плит на территории	44 574 572,54	27 379 616,56	кв.м	5 100	2 961		КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	3 511	17 904 619	1977	83,8 %	15 004 071	2 900 548
		основание цементно-бетонное			кв.м	5 100	2 226	ruИЗ.01.003.0019	КС-8	КС-8													
		покрытие асфальто-бетонное			кв.м	5 100	735	ruИЗ.01.003.0020	КС-8	КС-8													
8	70000127	Дорога к а/весам от гаража 3600 м2	10 741 157,06	8 860 740,66	кв.м	3 600	2 961		КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	3 511	12 638 555	1979	83,8 %	10 591 109	2 047 446
		основание цементно-бетонное			кв.м	3 600	2 226	ruИЗ.01.003.0019	КС-8	КС-8													
		покрытие асфальто-бетонное			кв.м	3 600	735	ruИЗ.01.003.0020	КС-8	КС-8													
9	70000128	Дорога к газовой котельной 3500 м2	7 116 198,77	5 674 930,61	кв.м	3 500	2 961		КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	3 511	12 287 484	1974	83,8 %	10 296 911	1 990 572
		основание цементно-бетонное			кв.м	3 500	2 226	ruИЗ.01.003.0019	КС-8	КС-8													
		покрытие асфальто-бетонное			кв.м	3 500	735	ruИЗ.01.003.0020	КС-8	КС-8													
10	70000731	Лестница пожарная эвакуационная	753 050,36	675 867,99	м подьёма	12	62 000	http://metallokons.ru/price/	КС-8	КС-8								62 000	744 000	2015	12,0 %	89 280	654 720
11	70000717	Ограждение металлическое из профнастила, пр-ть 360 м	1 791 557,86	0,40	м	360	1 750	http://zavodzaborov.ru/prices/	КС-8	КС-8								1 750	630 000	2008	67,5 %	425 250	204 750
12	70000727	Ограждение протяженностью 322 м и h 2 м	449 092,09	129 903,09	м	322	1 750	http://zavodzaborov.ru/prices/	КС-8	КС-8								1 750	563 500	2011	99,0 %	557 865	5 635
13	70000713	Ограждение сетчатое с воротами	1 465 828,81	0,00	м	500			КС-8	КС-8									642 500	2007	74,0 %	475 450	167 050
		ограждение			м	500	1 260	http://zavodzaborov.ru/calcula	КС-8	КС-8									630 000				

№ п/п	Инв. №	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Единица измерения	Величина единицы измерения	Стоимость воспроизводства ед.изм. аналога в ценах дек.2017 г., руб/ед.изм.	УПСС, код аналога, ссылка на предложение	Класс конструкции объекта оценки	Класс конструкции объекта замещения	На различие в строительно-объемные	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	На изменение цен справочника с 01.01.18 по 20.11.18, руб	Региональный коэффициент Московской области	Итого	Учёт прибыли девелопера в Московской области	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб/ед.изм.	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб	Год постройки	Физический износ	Накопленный износ, руб., руб.	Стоимость замещения без НДС, руб.	
								te-price/zabor-iz-setki-rabiczavnatjag/																
		ворота открывные			шт.	1	12 500	http://zavodzabovov.ru/calculatete-price/zabor-iz-setki-rabiczavnatjag/	КС-8	КС-8									12 500					
14	7000 0715	Парковка автомобильная 560 кв,м	863 932,46	281 613,04	кв.м	560	2 961		КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	3 511	1 965 997	2008	77,5 %	1 523 648	442 349	
		основание цементно-бетонное			кв.м	560	2 226	ruИЗ.01.003.0 019	КС-8	КС-8														
		покрытие асфальто-бетонное			кв.м	560	735	ruИЗ.01.003.0 020	КС-8	КС-8														
15	7000 0716	Парковка автомобильная 700 кв,м	2 933 792,11	956 318,51	кв.м	700	2 961		КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	3 511	2 457 497	2008	77,5 %	1 904 560	552 937	
		основание цементно-бетонное			кв.м	700	2 226	ruИЗ.01.003.0 019	КС-8	КС-8														
		покрытие асфальто-бетонное			кв.м	700	735	ruИЗ.01.003.0 020	КС-8	КС-8														
16	7000 0729	Площадка хоккейная 48x24	3 971 581,00	1 027 938,76	шт.	1	730 000	https://sportstech.ru/catalog/hokkeynye-korobki/											730 000	2013	87,7 %	640 351	89 649	
17	7000 0120	Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные	31 230,00	0,00	кв.м	980	1 911		КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	2 266	2 220 462	1982	83,7 %	1 858 526	361 935	
		основание цементно-бетонное			кв.м	980	2 226	ruИЗ.01.003.0 019	КС-8	КС-8														
		покрытие асфальто-бетонное			кв.м	980	735	ruИЗ.01.003.0 020	КС-8	КС-8														
18	7000 0714	Система молниезащиты	235 451,41	0,00	шт.	1	350 000	https://groze.net/lightsafe/price.html	КС-8	КС-8									350 000	350 000	2008	40,0 %	140 000	210 000
19	7000 0163	Стадион-хоккейная	272 690,00	693,68															1 877 680	1990	93,7 %	1 759 386	118 294	

№ п/п	Инв. №	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Единица измерения	Величина единицы измерения	Стоимость воспроизводства ед.изм. аналога в ценах дек.2017 г., руб/ед.изм.	УПСС, код аналога, ссылка на предложение	Класс конструкции объекта оценки	Класс конструкции объекта замещения	На различие в строительстве объём	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	На изменение цен справочника с 01.01.18 по 20.11.18, руб	Региональный коэффициент Московской области	Итого	Учёт прибыли делопера в Московской области	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб/ед.изм.	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб	Год постройки	Физический износ	Накопленный износ, руб., руб.	Стоимость замещения без НДС, руб.
		площадка 15х30м, 60х25 м																					
		хоккейная площадка 15х30м			шт.	1	587 680	https://sports-tech.ru/catalog/hokkeynye-korobki/											587 680				
		стадион 60х25 м			шт.	1	1 290 000	https://s-ob.ru/futbolnye-ploshchadki-zagorodnye-zastroyki-iskusstvennoe.html											1 290 000				
20	7000 0730	Теннисный корт 648 м2	1 380 607,33	357 333,61	кв.м	648													4 657 400	2013	33,3 %	1 552 467	3 104 934
		покрытие			кв.м	648	4 731	ruБ3.03.006.00 02	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	5 609	3 634 833	2013			
		ограждение			м	110	2 117	ruБ3.03.006.00 07	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	2 510	276 102	2013			
		освещение			шт.	1	629 583	ruБ3.03.006.00 08	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	746 465	746 465	2013			
		Итого	80 252 915,67	46 395 972,55																		75 423 519	18 427 818

Таблица 28 Затратный подход, расчёт стоимости оборудования

№ п/п	№ инв.	Наименование	Год выпуска	Дата постановки на баланс	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 20.11.18, руб.	Индекс	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб	Нормативный срок эксплуатации, лет	Срок службы, лет	Балансовый износ, %	Предположительный срок эксплуатации, лет	Износ, %	Стоимость воспроизводства без НДС на 20.11.18, руб
1	700055	Компьютер персональный Meijin Intel Core i34360	2015	02.03.2015	42 757,77	0,00	1,247	53 319	4	3,8	100%	0,5	88%	6 200
2	90000313	Кондиционер Panasonic A 12 DKD	2005	01.08.2005	28 847,46	0,00	2,804	80 888	13	13,5	100%	0,0	100%	0
3	90000312	Кондиционер Panasonic A 18 DKD	2005	01.08.2005	36 372,88	0,00	2,804	101 990	13	13,5	100%	0,0	100%	0
4	14004760	Мини (Линия) АТС	2002	01.12.2002	64 358,00	13 139,88	4,462	287 165	17	16,2	80%	0,8	95%	13 514
5	400071	мини АТС с системным аппаратом LDP-7224D	2011	07.09.2011	41 361,87	0,00	1,537	63 573	7	7,3	100%	0,0	100%	0
6	9000499	Персональный компьютер Codex 1234 Core i3 4370, Gb	2015	16.06.2015	43 881,36	0,00	1,247	54 720	4	3,5	100%	0,5	88%	6 840
7	400070	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика	2011	01.04.2011	280 247,15	0,00	1,537	430 740	8	7,8	100%	0,3	96%	16 153

№ п/п	№ инв.	Наименование	Год выпуска	Дата постановки на баланс	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 20.11.18, руб.	Индекс	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб	Нормативный срок эксплуатации, лет	Срок службы, лет	Балансовый износ, %	Предположительный срок эксплуатации, лет	Износ, %	Стоимость воспроизводства без НДС на 20.11.18, руб
8	400082	Система автоматической пож.сигнал.(Меховая фабрик)	2015	20.10.2015	448 481,91	176 451,99	1,247	559 257	5	3,1	61%	1,9	62%	212 518
9	400081	Система автоматической пож.сигнал.(Цех вакцинации)	2015	20.10.2015	602 293,70	236 967,91	1,247	751 060	5	3,1	61%	1,9	62%	285 403
10	400077	Система автоматической пож.сигнал, в Конторе звер,	2013	01.10.2013	583 819,25	0,00	1,375	802 751	5	5,2	100%	0,0	100%	0
11	400083	Система диспетчеризации автоматич.пожар,сигнализац	2017	31.10.2017	365 559,19	326 284,24	1,042	380 913	8	1,1	11%	6,9	14%	328 537
12	14007461	Система холодоснабжения в здании Зверокухни 5000006	2008	27.06.2008	7 310 800,85	0,00	1,936	14 153 710	11	10,6	100%	0,4	96%	514 680
13	400006	Стойка турникета РЕРСо-Т-04	2006	01.08.2006	162 999,99	0,00	2,592	422 496	15	12,5	100%	2,5	83%	70 416
14	400076	Телевизор 47"/119 см Philips 47PF16007T Black	2012	20.11.2012	41 672,88	0,00	1,419	59 134	6	6,1	100%	0,1	98%	954
15	400060	Установка вентиляционная "Консар" УВГ 2500	2010	01.02.2010	124 800,00	0,00	1,797	224 266	9	8,9	100%	0,1	99%	2 492
16	400055	Установка очистки воды "Аквастер" CIS 1,2,3	2009	07.04.2009	169 199,86	0,00	1,903	321 987	10	9,8	100%	0,2	98%	6 440
17	90000442	Дверь металлическая	2004	16.10.2004	23 687,30	0,00	3,405	80 655	15	14,3	100%	0,7	95%	3 764
18	9000474	Комплекс кондиционеров (4шт.)	2010	06.08.2010	83 813,56	0,00	1,797	150 613	9	8,4	100%	0,1	99%	1 772
19	60000175	Кресло модель 30002 (Р) беж,	2009	13.01.2009	239 000,00	0,00	1,903	454 817	12	10,0	100%	2,0	83%	75 803
20	60000117	Место рабочее секретаря 220*111*121	2007	20.04.2007	10 557,27	0,00	2,287	24 144	12	11,8	100%	0,2	98%	402
21	11003102	Сейф	2002	01.04.2002	10 000,00	0,00	4,462	44 620	17	16,9	100%	0,1	99%	262
		Итого			10 714 512,25	752 844,02								1 546 150

Таблица 29 Затратный подход, расчёт стоимости незавершённого строительства

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость на 20.11.2018, руб.	Величина единицы измерения	Единица измерения	Стоимость воспроизводства ед.изм. аналога в ценах дек.2017., руб/ед.изм.	УПСС, код аналога	Класс конструкции и объём оценки	Класс конструкции и объём замещения	На различие в строит. объёме объектов недвижимosti	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	На изменение цен справочника с 01.01.2018 по 20.11.18, руб	Региональный коэффициент Московской области 20.11.18, руб	Итого	Учёт прибыли девелопера в Московской области	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб/ед.изм.	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб	Год постройки	Физический износ	Накопленный износ, руб., руб.	Стоимость замещения без НДС, руб.
1	Теплоэнергоблок, в том числе:	479 076 509,41														184 179 357			24 943 663	159 235 694	
1.1	Газопровод	4 865 055,47	1	шт.										1,201	5 842 932	5 842 932	2015	6%	350 576	5 492 356	
1.2	Диспетчеризация технолог., процессов и оборуд, на ТЭБ	1 778 926,62	1	шт.										1,201	2 136 491	2 136 491	2015	6%	128 189	2 008 301	

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость на 20.11.2018, руб.	Величина единицы измерения	Единица измерения	Стоимость воспроизводства ед.изм. аналога в ценах дек.2017., руб/ед.изм.	УПСС, код аналога	Класс конструкции и объекта оценки	Класс конструкции и объекта замещения	На различие в строительном объёме объектов недвижимости	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	На изменение цен справочника с 01.01.2018 по 20.11.18, руб	Региональный коэффициент Московской области 20.11.18, руб	Итого	Учёт прибыли девелопера в Московской области	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб/ед.изм.	Стоимость воспроизводства без износа и НДС на 20.11.18, руб	Год постройки	Физический износ	Накопленный износ, руб., руб.	Стоимость замещения без НДС, руб.
1.3	Наружные тепловые сети 75 м от Теплоэнергоблока-ТК-2	7 789 385,83	75	м	30 884	ruИЗ.09.00 1.0135	КС-12	КС-12	1	1,00	1	1,000	1,033	1,033	1,15	36 700	2 752 494	2015	6%	165 150	2 587 344
1.4	Ограждение с воротами откатными на Теплоэнергоблок	1 278 152,55															1 209 989	2015	6%	72 599	1 137 390
	ограждение		800	м	1 260	http://zavodzaborov.ru/calculate-price/zabor-iz-setki-rabicza-vnatjag/	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	1 494	1 195 168				
	ворота		1	шт.	12 500	http://zavodzaborov.ru/calculate-price/zabor-iz-setki-rabicza-vnatjag/	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	14 821	14 821				
1.5	Противопож.защита на объекте Система а/газоснабжен	8 192 494,03	1	шт.										1,201	9 839 185	9 839 185	2015	6%	590 351	9 248 834	
1.6	Разворотная площадка автозаправщика s=525 кв.м	1 257 949,05	525	м	3 118	ruИЗ.02.00 6.0001	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	3 697	1 940 903	2015	6%	116 454	1 824 449
1.7	Система видеонаблюдения на Теплоэнергоблоке	985 383,73	1	шт.										1,201	1 183 446	1 183 446	2015	6%	71 007	1 112 439	
1.8	Склад сжиженного природного газа (СПГ)	29 030 575,15	1,7	шт.	7 057 506	ruИЗ.02.00 6.0007	КС-8	КС-8	1	1,00	1	1,000	1,031	1,031	1,15	8 367 962	14 225 536	2015	30%	4 267 661	9 957 875
1.9	Теплоэнергоблок в том числе	371 962 316,92																			70 928 920
	Здание котельной		10 204	куб. м	7 324	ruПЗ.01.00 0.0014	КС-4	КС-4	0,77	1,00	1	1,000	1,037	0,799	1,15	6 728	68 647 921	2015	12%	8 237 751	60 410 170
	Два водогрейных блока с котлами тепловой мощности 1,1 МВт		2,20	МВт	6 375 000									1	14 025 000	14 025 000	2015	25%	3 506 250	10 518 750	
1.10	Установка САТ	12 053 181,66	1	шт.										1,201	14 475 871	14 475 871	2015	12%	1 737 105	12 738 767	

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость на 20.11.2018, руб.	Величина единицы измерения	Единица измерения	Стоимость воспроизводства ед.изм. аналога в ценах дек.2017., руб/ед.изм.	УПСС, код аналога	Класс конструкции и объекта оценки	Класс конструкции и объекта замещения	На различие в строительном объёме объектов недвижимости	На сейсмичность	На величину прочных и непродвиженных затрат (ПЗ)	На изменение цен справочника с 01.01.2018 по 20.11.18, руб	Региональный коэффициент Московской области 20.11.18, руб	Итого	Учёт прибыли девелопера в Московской области	Стоимость воспроизводства без НДС на 20.11.18, руб/ед.изм.	Стоимость воспроизводства без НДС на 20.11.18, руб	Год постройки	Физический износ	Накопленный износ, руб., руб.	Стоимость замещения без НДС, руб.
	G3516 (862)																				
1.11	Установка САТ G3520С (489)	18 635 503,59	1	шт.										1,201		22 381 240	22 381 240	2015	12%	2 685 749	19 695 491
1.12	Установка САТ G3520С (598)	20 590 076,83	1	шт.										1,201		24 728 682	24 728 682	2015	12%	2 967 442	21 761 240
1.13	Устройство системы молниезащиты в с-ме а/газоснабж	211 545,40	1	шт.										1,201		254 066	254 066	2015	6%	15 244	238 822
1.14	Устройство системы молниезащиты в Теплоэнергблоке	445 962,58	1	шт.										1,201		535 601	535 601	2015	6%	32 136	503 465
3	Офисное здание	12 080 352,58	1 500	куб. м	14 905	ruПЗ.13.00 0.0036	КС-4	КС-4	1	1,00	1	1,000	1,037	1,037	1,15	17 781	26 671 112	2016	53%	14 135 689	12 535 422
	Итого	491 156 862																			171 771 116

Оценка дебиторской задолженности выполняется для каждого дебитора, по данным предприятия: предполагаемому сроку погашения задолженности и степени вероятности её возврата (таблица 57, с.146, таблица 58, с.147).

Вероятность выплаты непросроченной задолженности (до 1 года) обычно принимается равной 100%. Предприятием предоставлена расшифровка дебиторской задолженности с указанием предполагаемой даты погашения и вероятности погашения. Задолженность, отсрочка которой превышает 3 года от момента её возникновения, учитывается по нулевой стоимости.

Расчёт текущей стоимости дебиторской задолженности определяется по формуле (8) в таблице (таблица 30, с.66):

$$PV = S \times \frac{1}{(1 + i)^n} \quad (8)$$

где: **PV** – текущая стоимость дебиторской задолженности;

S – сумма дебиторской задолженности с учётом вероятности возврата;

n – прогнозный период (в зависимости от срока погашения ДЗ).

i – ставка дисконтирования; принимается равной средневзвешенной процентной ставке по привлечённым банковским вкладам нефинансовых организаций в рублях 7,03% (таблица 8, с.20).

Таблица 30

Затратный подход, расчёт стоимости дебиторской задолженности

№ п/п	Наименование	Долг, руб.	Дата погашения	Вероятность возврата	Сумма к возврату, руб.	Период возврата, дн.	Ставка дисконтирования	Рыночная стоимость, руб.
1	ГУП МО "Мособлгаз"	7 431 465,36	дек.20	80%	5 945 172,3	761	0,866450	5 151 195,0
2	ООО "Спрингз Групп"	3 793 630,00	не ожидается	0%	0		1,000000	0
3	АНО "Родники"	236 000,00	фев.19	80%	188 800,0	85	0,983827	185 747,0
4	ООО "Комплекс - М"	1 211 577,55	фев.19	0%	0	85	0,983827	0
5	ООО "Мособлжилстрой Девелопмент"	30 236 173,07	не ожидается	0%	0		1,000000	0
6	ЗАО "Промэнергоремонт"	65 493 755,08	не ожидается	0%	0		1,000000	0
7	ООО "Строительный комплекс Родники"	2 958 000,00	не ожидается	0%	0		1,000000	0
8	ООО "Спрингз Консалтинг"	14 628 291,86	не ожидается	0%	0		1,000000	0
9	ООО "УК ПРОМИНВЕСТ"	146 100 000,00	не ожидается	0%	0		1,000000	0
	Итого				6 133 972,3			5 336 942

Сводка по затратному подходу из расчётных таблиц показывает суммарную стоимость 475 963 433 руб. (таблица 31, с.66).

Таблица 31

Затратный подход, сводка

№ п/п	Инв.№	Наименование	Стоимость затратным подходом без НДС, руб.
		Земельные участки	
1	9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (4441 кв,м)	не применялся
2	9000491	Земельный участок 50:23:0060901:45 (1457 кв,м)	не применялся
3	9000487	Земельный участок 50:23:0060901:48 (3697 кв м)	не применялся
4	9000498	Земельный участок 50:23:0060901:58 (10703 кв м)	не применялся
		Итого	
		Здания	
1	50000072	Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв.м	12 652 813
2	50000005	Зверокухня с холодильником 3-этажный	125 792 482
3	50000006	Новая зверокухня	*
4	90000357	Пандус с навесом	*
5	50000060	Холодильник	*
6	50000011	Холодильник 600 тонн	*
7	50000012	Цех первичной обработки	*
8	50000061	Цех переработки и брикетирования кормов	*
9	50000019	Контора зверосовхоза, 3-этажный	31 772 607
10	50000063	Меховая фабрика, 3-этажный	35 064 924
11	50010009	Санпропускник	7 467 619
12	50020009	Санпропускник	9 447 670
13	50000003	Холодильник 300 тонн	480 830

№ п/п	Инв.№	Наименование	Стоимость затратным подходом без НДС, руб.
14	50000069	Холодильник финский	41 596 547
15	50000021	Цех вакцинации	16 000 016
		Итого	280 275 508
		Сооружения	
1	70000712	Беседка	2 712
2	70000728	Ворота откатные на объекте "Административное здание"	104 000
3	1400022	Ворота откатные 6000x2500 мм, АЛМ ОТК	69 333
4	70000133	Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2	3 499 007
5	70000134	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м	888 057
6	70000726	Дорога 80м на территории Административного здания	1 170 237
7	70000126	Дорога из ж/бетонных плит на территории	2 984 103
8	70000127	Дорога к а/весам от гаража 3600 м2	2 106 426
9	70000128	Дорога к газовой котельной 3500 м2	2 047 914
10	70000731	Лестница пожарная эвакуационная	654 720
11	70000717	Ограждение металлическое из профнастила, пр-ть 360 м	210 000
12	70000727	Ограждение протяженностью 322 м и h 2 м	5 635
13	70000713	Ограждение сетчатое с воротами	171 333
14	70000715	Парковка автомобильная 560 кв,м	453 692
15	70000716	Парковка автомобильная 700 кв,м	567 115
16	70000729	Площадка хоккейная 48x24	584 000
17	70000120	Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные	370 077
18	70000714	Система молниезащиты	210 000
19	70000163	Стадион-хоккейная площадка 15x30м, 60x25 м	751 072
20	70000730	Теннисный корт 648 м2	3 104 934
		Итого	19 954 367
		Машины и оборудование	
1	700055	Компьютер персональный Meijin Intel Core i34360	6 200
2	90000313	Кондиционер Panasonic A 12 DKD	0
3	90000312	Кондиционер Panasonic A 18 DKD	0
4	14004760	Мини (Линия) АТС	13 514
5	400071	мини АТС с системным аппаратом LDP-7224D	0
6	9000499	Персональный компьютер Codex 1234 Cote i3 4370, Gb	6 840
7	400070	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика	16 153
8	400082	Система автоматической пож,сигнал,(Меховая фабрик)	212 518
9	400081	Система автоматической пож,сигнал,(Цех вакцинации)	285 403
10	400077	Система автоматической пож,сигнал, в Конторе звер,	0
11	400083	Система диспетчеризации автоматич,пожар,сигнализац	328 537
12	14007461	Система холодоснабжения в здании Зверокухни 5000006	514 680
13	400006	Стойка турникета РЕРСо-Т-04	70 416
14	400076	Телевизор 47"/119 см Philips 47PF16007T Black	954
15	400060	Установка вентиляционная "Консар" УВГ 2500	2 492
16	400055	Установка очистки воды "Аквастер" CIS 1,2,3	6 440
17	90000442	Дверь металлическая	3 764
18	9000474	Комплекс кондиционеров (4шт.)	1 772
19	60000175	Кресло модель 30002 (Р) беж,	75 803
20	60000117	Место рабочее секретаря 220*111*121	402
21	11003102	Сейф	262
		Итого	1 546 150
		Всего объектов основных средств	301 776 024
		Незавершенное строительство	
1		Теплоэнергоблок	159 235 694
		в том числе:	
1.1		Газопровод	5 492 356
1.2		Диспетчеризация технолог., процессов и оборуд, на ТЭБ	2 008 301
1.3		Наружные тепловые сети 75 м от Теплоэнергоблока- ТК-2	2 587 344
1.4		Ограждение с воротами откатными на Теплоэнергоблок	1 137 390
1.5		Противопож,защита на объекте Система а/газоснабжен	9 248 834
1.6		Разворотная площадка автозаправщика s=525 кв.м	1 824 449
1.7		Система видеонаблюдения на Теплоэнергоблоке	1 112 439
1.8		Склад сжиженного природного газа (СПГ)	9 957 875
1.9		Теплоэнергоблок в том числе	70 928 920
0		Здание котельной	60 410 170
0		Два водогрейных блока с котлами тепловой мощности 1,1 МВт	10 518 750
1.10		Установка САТ G3516 (862)	12 738 767
1.11		Установка САТ G3520С (489)	19 695 491
1.12		Установка САТ G3520С (598)	21 761 240
1.13		Устройство системы молниезащиты в с- ме а/газоснабж	238 822
1.14		Устройство системы молниезащиты в Теплоэнергоблоке	503 465
3		Офисное здание	12 535 422
		Итого объектов незавершенного строительства	171 771 116
		Дебиторская задолженность	
1		ГУП МО "Мособлгаз"	5 151 195
2		ООО "Спрингз Групп"	0
3		АНО "Родники"	185 747
4		ООО "Комплекс - М"	0

№ п/п	Инв.№	Наименование	Стоимость затратным подходом без НДС, руб.
5		ООО "Мособлжилстрой Девелопмент"	0
6		ЗАО "Промэнергоремонт"	0
7		ООО "Строительный комплекс Родники"	0
8		ООО "Спрингз Консалтинг"	0
9		ООО "УК "ПРОМИНВЕСТ"	0
		Итого	5 336 942
		Всего объектов	475 963 433

*) характеристика объекта обобщена в общей характеристике Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005, стоимость позиции учтена в стоимости базового объекта Зверокухня с холодильником 3-этажный

8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

8.4.1. Земельные участки

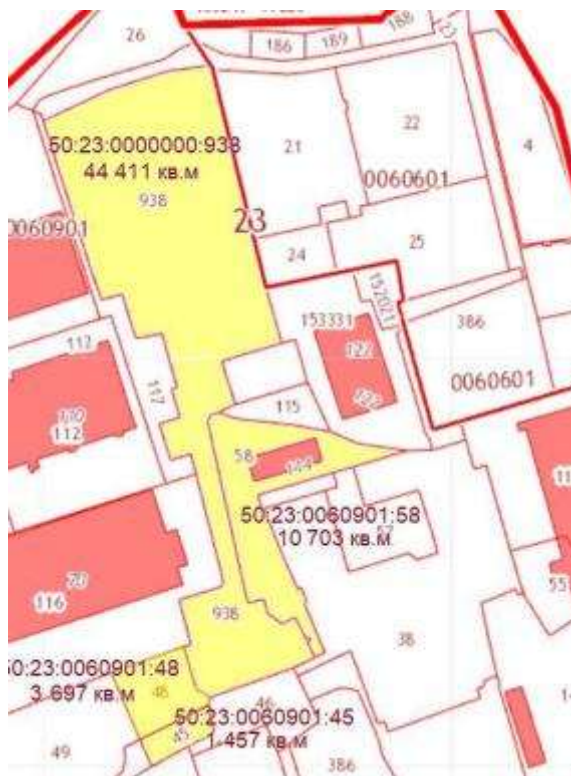


Рисунок 46. Объекты оценки на кадастровой карте

Имеющиеся аналоги земельных участков (таблица 19, с.31) подходят для сравнительного подхода объекта оценки.

Сравнительный подход включает следующие этапы:

- изучение рынка продаж и предложений, отбор объектов, которые в наибольшей степени сходны с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по отобранным объектам о времени и цене продажи и предложения, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках, ограничений на использование, условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по перечисленным параметрам;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сравниваемым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

Для сравнения используются ноябрьские предложения 2018 года (таблица 19, с.31).

Выбор единицы сравнения и факторов приведения в сопоставимый вид

За единицу сравнения принимается цена предложения 1 кв.м площади объекта сравнения.

Все объекты сравнения предлагаются по типичным рыночным условиям на дату оценки. Таким образом, общепринятые факторы в сравнении продаж и предложений: условия сделки, способ расчёта, время и другие у объектов сравнения и объекта оценки одинаковы.

Наиболее существенными и определёнными ценообразующими характеристикам объекта оценки и выбранных объектов сравнения являются:

- перехода от цены предложения к цене продажи
- расположение на территории Московской области;
- размер земельного участка;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- права на земельный участок;

Таким образом, для приведения в сопоставимый вид к объектам аналогам вносятся следующие поправки:

- торг для перехода от цены предложения к цене продажи;
- территориальное расположение;
- размер земельного участка;
- коммуникационная насыщенность;
- вид права на земельный участок.

Обоснование поправок

Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Поправка на торг применяется к ценам предложений, включающим маркетинговые скидки. Поправка на торг основана на анализе маркетинговых приёмов риэлтерских фирм с целью увеличения дохода. По наиболее репрезентативным статистическим исследованиям брокеров СтатРитейл в условиях после кризисного давление средние уторговывающие скидки на рынке земельных участков составляют **минус 11%** (таблица 32, с.69) [42,44].

Таблица 32

Рекомендуемые значения скидки на торг на 01.04.2018 (СтатРитейл) на 2017-2018 годы

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2018
 Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (statistika-yulka/statistika-na-01-04-2018g/korrektyrovki-stoimosti-zemli)
 Коэффициенты Скидки на торг – отношение цен сделок к ценам предложения земельных участков на основе списка участков рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведённого по итогам прошедшего квартала на сайте StatRiteil (http://www.statriteil.ru)

№	Наименование земельного участка (категория, разрешённого использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от proximity застройки окружающей территории и технической возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,85	0,94	0,89

Поправка на местоположение. Корректировка на местоположение связана с удалённостью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым размером корректировки, до 30%, и экстремальной степенью корректировки, до 50%.

Таблица 33

Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, ПЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чедоку*
1	г. Москва						
2	Московская область						
Оферты							
2.1.	Торговое	РС = 40 101*(Расстояние от МКАД) ^{-0,485}	0,5778	0,760	руб./кв. м	км	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 17 640*(Расстояние от МКАД) ^{-0,7}	0,6457	0,804	руб./кв. м	км	Высокая

Расположение оказывает существенное влияние на доход, а, следовательно, на стоимость. Поправка рассчитывается с использованием формулы (9) (рисунок 47, с.70):

$$PC = 17\,640 \times (\text{Расстояние от МКАД})^{-0,7}, \tag{9}$$

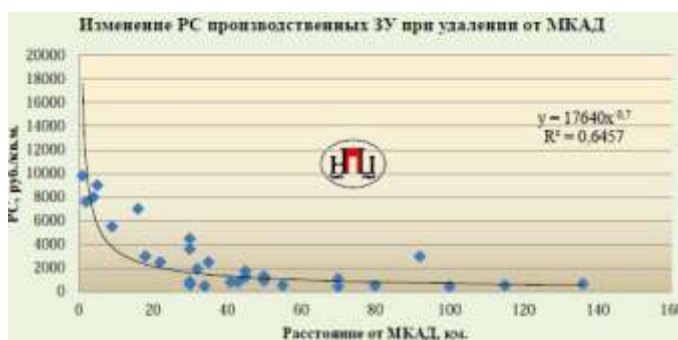


Рисунок 47. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области

Поправка на размер земельного участка. Корректировка на масштаб связана с различием в площадях аналога и объекта оценки. [44] на диаграмме (рисунок 48, с.70).

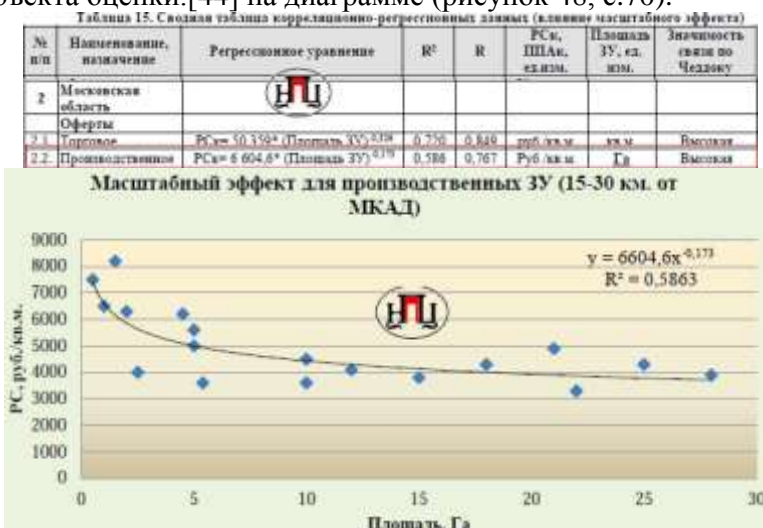


Рисунок 48. Масштабирующий фактор стоимости земельного участка под производство для Московской области

Масштабирующая поправка (рисунок 48, с.70, рассчитывается по формуле (10).

$$PC_{\text{к}} = 6\,604,6 \times (\text{Площадь ЗУ})^{-0,173} \tag{10}$$

Поправка на коммуникации. Исследование рынков земельных участков земель населённых пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населённых пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий (рисунок 49, с.71).

Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2018

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Итоги расчета СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Рисунок 49. Корректирующие коэффициенты на коммуницирование

Поправка на вид права на земельный участок. Исследования показали, что право долгосрочной аренды земельного участка составляет 0,812 от права собственности на него (рисунок 50, с.71).

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 (ноябрь 2012 г.)	СРД-12 (май 2013 г.)	СРД-13 (ноябрь 2013 г.)	СРД-14 (май 2014 г.)	СРД-15 (ноябрь 2014 г.)	СРД-16 (май 2015 г.)	СРД-17 (ноябрь 2015 г.)	СРД-2016, (март 2016 г.)	СРД-18 (май 2016 г.)	СРД-19 (ноябрь 2016 г.)	март 2017 г.
14	Московская область												
	4-10 км. от МКАД	Торговое		0,762								0,786	
	6-9 км. от МКАД	Складское	0,734					0,867		0,845			0,812
	8-12 км. от МКАД	Торговое					0,738				0,808		
	8-12 км. от МКАД	Офисное					0,856		0,902				
	10-15 км. от МКАД	Офисное			0,808								0,870
	12-16 км. от МКАД	Складское				0,814					0,796		
	12-20 км. от МКАД	Торговое	0,582	0,642			0,708	0,812				0,808	
	22-28 км. от МКАД	Торговое				0,632							
	20-30 км. от МКАД	Производственное				0,926	0,960				0,950		
	30-42 км. от МКАД	Производственное		0,965			0,998		0,965		0,980		0,990
	40-60 км. от МКАД	Производственное	0,931									0,950	
	60-70 км. от МКАД	Производственное			0,968								

Рисунок 50. Соотношение прав долгосрочной аренды и права собственности

Согласование результатов по объектам сравнения

Объекты сравнения имеют различную схожесть с объектом оценки, что выражается размером корректировок. Согласование результатов произведено весовыми коэффициентами (d_i), которые устанавливаются по относительной величине корректировок:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2} \quad (11)$$

где:

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден.ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден.ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесённых корректировок.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки устанавливается по формуле:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i) \quad (12)$$

где:

 C_{cp} - рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.; P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.; d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога; n - количество объектов-аналогов.**Расчёт стоимости сравнительным подходом**

Стоимость объектов оценки составляет 110 212 833 руб. (таблица 34, с.72).

Таблица 34

Стоимость сравнительным подходом

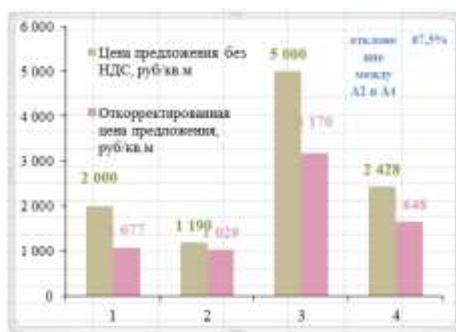
Инв.№	Учётное наименование	Кад.№	Площадь, кв.м	Стоимость сравнительным подходом, руб. (таблица 35, с.72)	Удельная стоимость сравнительным подходом, руб./кв.м	Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м
9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (44411 кв,м)	50:23:0000000:938	44 411	72 523 163	1 633	2 234
9000491	Земельный участок 50:23:0060901:45 (1457 кв,м)	50:23:0060901:45	1 457	4 621 604	3 172	2 235
9000487	Земельный участок 50:23:0060901:48 (3697 кв м)	50:23:0060901:48	3 697	10 078 022	2 726	2 235
9000498	Земельный участок 50:23:0060901:58 (10703 кв м)	50:23:0060901:58	10 703	22 990 044	2 148	2 235
Итого			60 268	110 212 833		

Таблица 35

Сравнение предложений**Инв.№50:23:0000000:938**

№ п/п	Наименование	Объект оценки	№ аналога в таблице (таблица 19, с.31)			
			1	2	3	4
1	Адрес	Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10, 14 км от МКА	Егорьевское шоссе, п.Родники	Егорьевское шоссе, д.Вялки	Егорьевское шоссе, Верейское с/пос, Опытное Поле посёлок	Егорьевское шоссе, Островцеокое с.п.
2	Площадь, кв.м	44 411	1 800	21 000	2 700	5 200
3	Площадь здания, кв.м		0	0	109	0
4	Вид права на земельный участок	частная	частная	частная	частная	частная
5	Кадастровый номер	50:23:0000000:938		50:23:0060801:28		
6	Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	2 234		2 539		
7	Расстояние до МКА	13	14	15	16	15
8	Цена предложения без НДС, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
9	Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
10	Вид права собственности	частная	частная	частная	частная	частная
11	корректировка, %					
12	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
13	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
14	Ограничения (обременения) этих прав	нет	нет	нет	нет	нет
15	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
16	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
17	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
18	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
19	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
20	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
21	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
22	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные

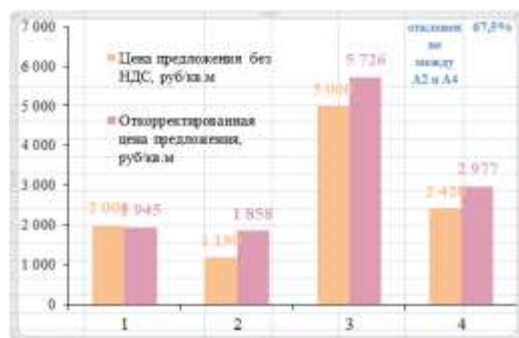
№ п/п	Наименование	Объект оценки	№ аналога в таблице (таблица 19, с.31)			
			1	2	3	4
23	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
24	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
25	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
26	Вид использования и (или) зонирование	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов
27	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
28	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
29	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
30	Торг		намечается	намечается	намечается	намечается
31	корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
32	корректировка, руб./кв.м		-220	-131	-550	-267
33	откорректировано, руб./кв.м		1 780	1 060	4 450	2 161
34	Расположение, расстояние от МКА, км	13	14	15	16	15
35	корректировка, %		5,3%	10,5%	15,6%	10,5%
36	корректировка, руб./кв.м		95	112	696	228
37	откорректировано, руб./кв.м		1 875	1 171	5 146	2 389
38	Размер участка, кв.м	44 411	1 800	21 000	2 700	5 200
39	корректировка, %		-42,6%	-12,2%	-38,4%	-31,0%
40	корректировка, руб./кв.м		-798	-142	-1 976	-740
41	откорректировано, руб./кв.м		1 077	1 029	3 170	1 648
42	Коммуницированность, кв.м	всё на участке	нет	нет	всё на участке	всё по границе
43	корректировка, %		50,0%	50,0%	0,0%	30,0%
44	корректировка, руб./кв.м		538	514	0	494
45	откорректировано, руб./кв.м		1 615	1 543	3 170	2 143
46	Вид права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
47	корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
48	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
49	откорректировано, руб./кв.м		1 077	1 029	3 170	1 648
50	Итоговая корректировка, руб./кв.м		-923	-162	-1 830	-780
51	Откорректированная цена предложения, руб./кв.м		1 077	1 029	3 170	1 648
52	Сумма абсолютных корректировок, руб./кв.м		1 113	385	3 222	1 235
53	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,413	0,571	0,370	0,439
54	Весовой коэффициент		0,230	0,318	0,206	0,245
55	Участие в стоимости, руб./кв.м		248	328	654	404
56	Средняя откорректированная цена без НДС, руб./кв.м	1 633				
57	Стоимость прав аренды земельного участка без НДС, руб.	72 523 163				



Инв.№50:23:0060901:45

№ п/п	Наименование	Объект оценки	№ аналога в таблице (таблица 19, с.31)			
			1	2	3	4
1	Адрес	Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10, 14 км от МКА	Егорьевское шоссе, п.Родники	Егорьевское шоссе, д.Вялки	Егорьевское шоссе, Верейское с/пос, Опытное Поле посёлок	Егорьевское шоссе, Островцево с.п.
2	Площадь, кв.м	1 457	1 800	21 000	2 700	5 200
3	Площадь здания, кв.м		0	0	109	0
4	Вид права на земельный участок	частная	частная	частная	частная	частная
5	Кадастровый номер	50:23:0060901:45		50:23:0060801:28		
6	Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	2 235		2 539		
7	Расстояние до МКА	14	14	15	16	15
8	Цена предложения без НДС, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
9	Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

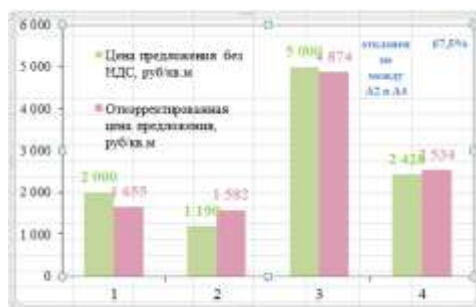
№ п/п	Наименование	Объект оценки	№ аналога в таблице (таблица 19, с.31)			
			1	2	3	4
10	Вид права собственности	частная	частная	частная	частная	частная
11	корректировка, %					
12	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
13	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
14	Ограничения (обременения) этих прав	нет	нет	нет	нет	нет
15	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
16	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
17	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
18	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
19	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
20	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
21	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
22	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
23	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
24	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
25	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
26	Вид использования и (или) зонирование	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов
27	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
28	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
29	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
30	Торг		намечается	намечается	намечается	намечается
31	корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
32	корректировка, руб./кв.м		-220	-131	-550	-267
33	откорректировано, руб./кв.м		1 780	1 060	4 450	2 161
34	Расположение, расстояние от МКАД, км	13	14	15	16	15
35	корректировка, %		5,3%	10,5%	15,6%	10,5%
36	корректировка, руб./кв.м		95	112	696	228
37	откорректировано, руб./кв.м		1 875	1 171	5 146	2 389
38	Размер участка, кв.м	1 457	1 800	21 000	2 700	5 200
39	корректировка, %		3,7%	58,7%	11,3%	24,6%
40	корректировка, руб./кв.м		70	687	580	588
41	откорректировано, руб./кв.м		1 945	1 858	5 726	2 977
42	Коммуницированность, кв.м	всё на участке	нет	нет	всё на участке	всё по границе
43	корректировка, %		50,0%	50,0%	0,0%	30,0%
44	корректировка, руб./кв.м		972	929	0	893
45	откорректировано, руб./кв.м		2 917	2 787	5 726	3 870
46	Вид права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
47	корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
48	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
49	откорректировано, руб./кв.м		1 945	1 858	5 726	2 977
50	Итоговая корректировка, руб./кв.м		-55	668	726	549
51	Откорректированная цена предложения, руб./кв.м		1 945	1 858	5 726	2 977
52	Сумма абсолютных корректировок, руб./кв.м		385	930	1 826	1 083
53	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,703	0,315	0,537	0,478
54	Весовой коэффициент		0,346	0,155	0,264	0,235
55	Участие в стоимости, руб./кв.м		673	288	1 511	700
56	Средняя откорректированная цена без НДС, руб./кв.м	3 172				
57	Стоимость прав аренды земельного участка без НДС, руб.	4 621 604				



Инв.№50:23:0060901:48

№ п/п	Наименование	Объект оценки	№ аналога в таблице (таблица 19, с.31)			
			1	2	3	4
1	Адрес	Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10, 14 км от МКАД	Егорьевское шоссе, п.Родники	Егорьевское шоссе, д.Вялки	Егорьевское шоссе, Верейское с/пос, Опытное Поле посёлок	Егорьевское шоссе, Островцеокое с.п.
2	Площадь, кв.м	3 697	1 800	21 000	2 700	5 200
3	Площадь здания, кв.м		0	0	109	0
4	Вид права на земельный участок	частная	частная	частная	частная	частная
5	Кадастровый номер	50:23:0060901:48		50:23:0060801:28		
6	Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	2 235		2 539		
7	Расстояние до МКАД	13	14	15	16	15
8	Цена предложения без НДС, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
9	Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
10	Вид права собственности	частная	частная	частная	частная	частная
11	корректировка, %					
12	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
13	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
14	Ограничения (обременения) этих прав	нет	нет	нет	нет	нет
15	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
16	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
17	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
18	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
19	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
20	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
21	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
22	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
23	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
24	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
25	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
26	Вид использования и (или) зонирование	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов
27	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
28	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
29	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
30	Торг		намечается	намечается	намечается	намечается
31	корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
32	корректировка, руб./кв.м		-220	-131	-550	-267
33	откорректировано, руб./кв.м		1 780	1 060	4 450	2 161
34	Расположение, расстояние от МКАД, км	13	14	15	16	15
35	корректировка, %		5,3%	10,5%	15,6%	10,5%
36	корректировка, руб./кв.м		95	112	696	228
37	откорректировано, руб./кв.м		1 875	1 171	5 146	2 389
38	Размер участка, кв.м	3 697	1 800	21 000	2 700	5 200
39	корректировка, %		-11,7%	35,1%	-5,3%	6,1%
40	корректировка, руб./кв.м		-219	411	-272	145
41	откорректировано, руб./кв.м		1 655	1 582	4 874	2 534
42	Коммуницированность, кв.м	всё на участке	нет	нет	всё на участке	всё по границе
43	корректировка, %		50,0%	50,0%	0,0%	30,0%
44	корректировка, руб./кв.м		828	791	0	760
45	откорректировано, руб./кв.м		2 483	2 373	4 874	3 294
46	Вид права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
47	корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
48	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
49	откорректировано, руб./кв.м		1 655	1 582	4 874	2 534
50	Итоговая корректировка, руб./кв.м		-345	391	-126	106
51	Откорректированная цена предложения, руб./кв.м		1 655	1 582	4 874	2 534
52	Сумма абсолютных корректировок, руб./кв.м		534	653	1 518	640
53	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,623	0,417	0,588	0,626
54	Весовой коэффициент		0,276	0,185	0,261	0,278
55	Участие в стоимости, руб./кв.м		457	293	1 272	704
56	Средняя откорректированная цена без	2 726				

№ п/п	Наименование	Объект оценки	№ аналога в таблице (таблица 19, с.31)			
			1	2	3	4
	НДС, руб./кв.м					
57	Стоимость прав аренды земельного участка без НДС, руб.	10 078 022				



Инв.№50:23:0060901:58

№ п/п	Наименование	Объект оценки	№ аналога в таблице (таблица 19, с.31)			
			1	2	3	4
1	Адрес	Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10, 14 км от МКАД	Егорьевское шоссе, п.Родники	Егорьевское шоссе, д.Вялки	Егорьевское шоссе, Верейское с/пос, Опытное Поле посёлок	Егорьевское шоссе, Островцево с.п.
2	Площадь, кв.м	10 703	1 800	21 000	2 700	5 200
3	Площадь здания, кв.м		0	0	109	0
4	Вид права на земельный участок	частная	частная	частная	частная	частная
5	Кадастровый номер	50:23:0060901:58		50:23:0060801:28		
6	Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	2 235		2 539		
7	Расстояние до МКАД	13	14	15	16	15
8	Цена предложения без НДС, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
9	Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
10	Вид права собственности	частная	частная	частная	частная	частная
11	корректировка, %					
12	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
13	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
14	Ограничения (обременения) этих прав	нет	нет	нет	нет	нет
15	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
16	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
17	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
18	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
19	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
20	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
21	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
22	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
23	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
24	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
25	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
26	Вид использования и (или) зонирование	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов	для размещения промышленных объектов
27	корректировка, %		0%	0%	0%	0%
28	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
29	откорректировано, руб./кв.м		2 000	1 190	5 000	2 428
30	Торг		намечается	намечается	намечается	намечается
31	корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
32	корректировка, руб./кв.м		-220	-131	-550	-267
33	откорректировано, руб./кв.м		1 780	1 060	4 450	2 161
34	Расположение, расстояние от МКАД, км	13	14	15	16	15
35	корректировка, %		5,3%	10,5%	15,6%	10,5%
36	корректировка, руб./кв.м		95	112	696	228
37	откорректировано, руб./кв.м		1 875	1 171	5 146	2 389
38	Размер участка, кв.м	10 703	1 800	21 000	2 700	5 200
39	корректировка, %		-26,5%	12,4%	-21,2%	-11,7%
40	корректировка, руб./кв.м		-498	145	-1 091	-280
41	откорректировано, руб./кв.м		1 377	1 316	4 055	2 108
42	Коммуницированность, кв.м	всё на участке	нет	нет	всё на участке	всё по границе
43	корректировка, %		50,0%	50,0%	0,0%	30,0%
44	корректировка, руб./кв.м		689	658	0	632

№ п/п	Наименование	Объект оценки	№ аналога в таблице (таблица 19, с.31)			
			1	2	3	4
45	откорректировано, руб./кв.м		2 066	1 974	4 055	2 741
46	Вид права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
47	корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
48	корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
49	откорректировано, руб./кв.м		1 377	1 316	4 055	2 108
50	Итоговая корректировка, руб./кв.м		-623	126	-945	-320
51	Откорректированная цена предложения, руб./кв.м		1 377	1 316	4 055	2 108
52	Сумма абсолютных корректировок, руб./кв.м		812	387	2 337	775
53	Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,506	0,569	0,464	0,575
54	Весовой коэффициент		0,239	0,269	0,220	0,272
55	Участие в стоимости, руб./кв.м		329	354	891	573
56	Средняя откорректированная цена без НДС, руб./кв.м	2 148				
57	Стоимость прав аренды земельного участка без НДС, руб.	22 990 044				



Стоимость объекта оценки сравнительным подходом без НДС равна:
110 212 833 руб.

8.4.2. Здания, сооружения и неотделимые улучшения производственно-складского комплекса на земельном участке кад.№50:23:0000000:938 площадью 44 411 кв.м

Имеющиеся аналоги производственных комплексов (рисунок 39, с.48) подходят для сравнительного подхода объекта оценки.

Сравнительный подход методом сравнения продаж охватывает недвижимое и неотделимо связанное с ним имущество из 43 инвентарных единиц, включая машины и оборудование, на остаточную балансовую сумму 54 298 432 руб. из 64 590 445 руб. (таблица 36, с.77).

Таблица 36

Имущество, входящее в производственный комплекс

№ п/п	Инв.№	Наименование по инвентарной карточке	Количество однородных единиц, шт.	Остаточная стоимость на 20.11.2018, руб.
		Земельный участок расположения объектов недвижимости и других улучшений	1	
1	9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (44411 кв.м)		
		Здания, сооружения, оборудование, отчуждаемые совместно с комплексом недвижимого имущества племзавода		
		Здания	15	
1	50000005	Зверокухня с холодильником 3-этажный		909 822,93
2	50000006	Новая зверокухня		371 734,64
3	90000357	Пандус с навесом		360 495,04
4	50000060	Холодильник		470 411,50
5	50000011	Холодильник 600 тонн		360 739,94
6	50000012	Цех первичной обработки		208 296,82
7	50000061	Цех переработки и брикетирования кормов		438 376,28
8	50000019	Контора зверосовхоза, 3-этажный		4 106 164,84

№ п/п	Инв.№	Наименование по инвентарной карточке	Количество однородных единиц, шт.	Остаточная стоимость на 20.11.2018, руб.
9	50000063	Меховая фабрика, 3-этажный		236 081,68
10	50010009	Санпропускник		236 082,68
11	50020009	Санпропускник		128 388,18
12	50000003	Холодильник 300 тонн		0,00
13	50000069	Холодильник финский		361 063,58
14	50000021	Цех вакцинации		361 063,58
		Итого		8 548 722
		Сооружения	17	
1	70000712	Беседка		0,00
2	70000728	Ворота откатные на объекте "Административное здание"		0,00
3	1400022	Ворота откатные 6000x2500 мм, АЛМ ОТК		0,00
4	70000133	Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2		174 841,12
5	70000134	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м		102 235,24
6	70000726	Дорога 80м на территории Административного здания		773 939,28
7	70000126	Дорога из ж/бетонных плит на территории		27 379 616,56
8	70000127	Дорога к а/весам от гаража 3600 м2		8 860 740,66
9	70000128	Дорога к газовой котельной 3500 м2		5 674 930,61
10	70000731	Лестница пожарная эвакуационная		675 867,99
11	70000717	Ограждение металлическое из профнастила, пр-ть 360 м		0,40
12	70000727	Ограждение протяженностью 322 м и h 2 м		129 903,09
13	70000713	Ограждение сетчатое с воротами		0,00
14	70000715	Парковка автомобильная 560 кв,м		281 613,04
15	70000716	Парковка автомобильная 700 кв,м		956 318,51
16	70000120	Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные		0,00
17	70000714	Система молниезащиты		0,00
		Итого		45 010 007
		Оборудование	11	
1	90000313	Кондиционер Panasonic A 12 DKD		0,00
2	90000312	Кондиционер Panasonic A 18 DKD		0,00
3	400070	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика		0,00
4	400082	Система автоматической пож, сигнал, (Меховая фабрик)		176 451,99
5	400081	Система автоматической пож, сигнал, (Цех вакцинации)		236 967,91
6	400077	Система автоматической пож, сигнал, в Конторе звер,		0,00
7	400083	Система диспетчеризации автоматич, пожар, сигнализаци		326 284,24
8	14007461	Система холодоснабжения в здании Зверокухни 5000006		0,00
9	400006	Стойка турникета РЕРСо-Т-04		0,00
10	90000442	Дверь металлическая		0,00
11	9000474	Комплекс кондиционеров (4шт,)		0,00
		Итого		739 704
		Всего	43	54 298 432

Сравнительный подход включает следующие этапы:

- изучение рынка продаж и предложений, отбор объектов, которые в наибольшей степени сходны с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по отобранным объектам о времени и цене продажи и предложения, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках, ограничений на использование, условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по перечисленным параметрам;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сравниваемым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта;
- разделение стоимости комплекса по составляющим инвентарным единицам.

Для сравнения используются ноябрьские предложения 2018 года (таблица 21, с.39).

Выбор единицы сравнения и факторов приведения в сопоставимый вид

За единицу сравнения принимается цена предложения 1 кв.м общей площади объекта сравнения.

Все объекты сравнения предлагаются по типичным рыночным условиям на дату оценки. Таким образом, общепринятые факторы в сравнении продаж и предложений: условия сделки, виды платежа, время у объектов сравнения и объекта оценки одинаковы.

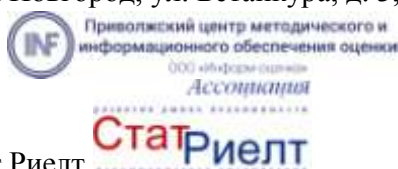
Наиболее существенными и определёнными ценообразующими характеристикам объекта оценки и выбранных объектов сравнения являются:

- перехода от цены предложения к цене продажи
- расположение на территории Раменского района;
- физическое состояние;
- функциональное назначение
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- передаваемые права;
- размер объекта.

Обоснование поправок

Поправки определяются по:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости 2018, Нижний Новгород 2018, <http://inform-ocenka.ru>
- Земельные участки. Справочник оценщика недвижимости 2017, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2017, <http://inform-ocenka.ru> inform@pcfko.ru г.Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 3, пом.9, т.8-920-056-23-36



- Статистике Ассоциации Стат Риелт

Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Поправка на торг применяется к ценам предложений, включающим маркетинговые скидки. Поправка на торг основана на анализе маркетинговых приёмов риэлтерских фирм с целью увеличения дохода. По наиболее репрезентативным статистическим исследованиям брокеров СтатРиелт в условиях санкционного давления средние уторговывающие скидки на рынке складских и производственных комплексов составляют **минус 9%** (таблица 37, с.79).

Таблица 37

Корректировка на торг минус 9%

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8% - 12,2%



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Статриелт (<http://www.statrielt.ru>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,87	0,94	0,91
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и близости к коммерческому центру города	0,82	0,94	0,89
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,96	0,91



Поправка на местоположение берётся из справочной таблицы (таблица 38, с.80).

Таблица 38

Корректировка на местоположение
 значения территориальных коэффициентов,
 усредненные по городам России, и границы
 доверительных интервалов

Таблица 49

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83

Матрицы коэффициентов

Таблица 51

цены	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,24
	II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,01
	IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
	V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

Поправка на физическое состояние определяется по таблице (таблица 39, с.80).

Таблица 39

Корректировка на физическое состояние

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки:	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Поправка на функциональное назначение определяется по таблице (таблица 40, с.80).

Таблица 40

Корректировка на функциональное назначение

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов	универсальный объект	высококласный объект	объект оценки под пищевое производство	аналог	
				сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	0,78	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,99
	сельхоз назначения	1,28	1,55	1,57	1,54
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	1,00

Поправка на коммуникационную насыщенность определяется по таблице (таблица 41, с.80).

Таблица 41

Корректировка на коммуникации

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

Таблица 137

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

Поправка на передаваемые права определяется по таблице (таблица 42, с.81).

Таблица 42

Корректировка на передаваемые права

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

Матрицы коэффициентов Таблица 101

аналог	аналог			
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	
объект оценки	земельных участков под промышленную застройку			
	собственность	1	1,10	1,35
	долгосрочная аренда	0,84	1	1,21
краткосрочная аренда	0,74	0,88	1	

Поправка на масштабность определяется по таблице (таблица 43, с.81).

Таблица 43

Корректировка на фактор масштаба

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью
Зависимости

Матрицы коэффициентов
Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью
Таблица 77

Объект оценки	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)						
	Площадь, кв.м	аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
0-300	1,00	1,19	1,33	1,71	2,01	2,12	
300-500	0,84	1,00	1,12	1,43	1,69	1,78	
500-1000	0,75	0,89	1,00	1,28	1,51	1,59	
1000-5000	0,58	0,70	0,78	1,00	1,18	1,24	
5000-10000	0,50	0,59	0,66	0,85	1,00	1,05	
>10000	0,47	0,56	0,63	0,81	0,95	1,00	

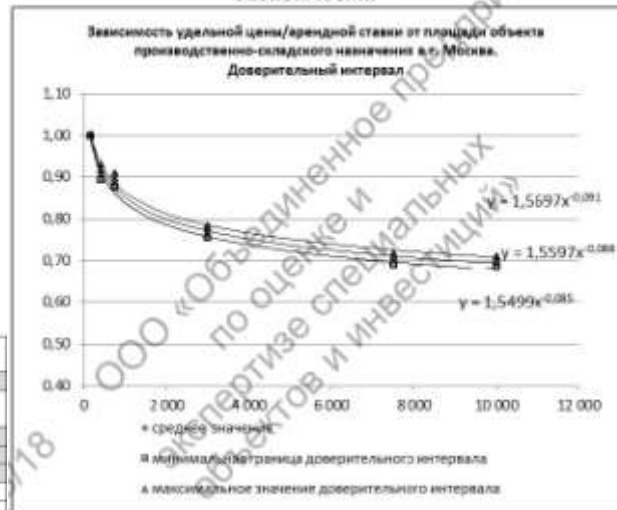


Рис. 53¹³

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составляет 0,22 (рисунок 51, с.81).

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2018 года

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru>) на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,17	0,28	0,22



Рисунок 51. Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости, расчёты СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>)

Согласование результатов по объектам сравнения

Результат согласуется по формуле (11) с.71.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки устанавливается по формуле (12) с.72.

Расчёт стоимости сравнительным подходом

Стоимость комплекса объектов оценки без НДС составляет **374 294 845** руб. (таблица 35, с.72).

Таблица 44

Сравнение предложений

Наименование	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Производственно-складской комплекс на земельном участке кад.№50:23:0000000:938	Производственно-складской комплекс на земельном участке кад.№	Производственно-складской комплекс на земельном участке кад.№ 50:22:0060703:389	Производственно-складской комплекс на земельном участке кад.№	Производственно-складская база на земельном участке кад.№	Торгово-производственно-складская база на земельном участке кад.№50:23:0070106:107, 50:23:0070106:108
		https://zдание.info/2389/2484/object/41155	https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_870_kv_m_ul_zavodskaya_vtoraya_9_6814474620/	http://avangardreal.t.ru/mls/show_mls_objects.php?action=object&root_url=&idobj=411&uid=3aafa29b42&obj_type_id=6,https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-malahovka-167045636	http://industry.real.tor.ru/sklad_sale/lot_2539/#	https://www.avito.ru/udelnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_znacheniya_16265_m_942031405
Цена предложения за объект, исключая НДС, руб.		114 532 203	39 990 000	120 000 000	499 992 000	59 999 000
Общая площадь, кв.м	16 961	5 400	870	7 665	24 000	1 626
Площадь земельного участка, кв.м	44 411	15 000	1 411	37 000	45 000	7 155
Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб.кв.м	2 374		4 070			3 057
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб.кв.м	1 633					
Цена за 1 кв.м, исключая НДС, руб./кв.м	-	20 402	45 966	15 656	20 833	36 900
1. Торг		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировочный коэффициент		0,910	0,910	0,910	0,910	0,910
Откорректированная цена, руб/кв.м		18 566	41 829	14 247	18 958	33 579
2. Месторасположение (адрес в г.Н.Новгороде)	Московская область, Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10	Московская область, Люберецкий район, пос.Томилино	Московская область, Люберецкий р-н, п.Красково, 2-я Заводская улица, д.9	Московская область, Раменский район, пос.Опытное поле	Московская область, Люберецкий р-н, рп. Малаховка, ул. Шоссейная, д.40	Московская область, Раменский район, гп.Удельная, дп.Удельная, ул.Северная, д.2
<i>Характеристика местоположения</i>	поселок городского типа, складская и жилая застройка	поселок, жилая застройка	поселок городского типа, жилая застройка	поселок городского типа, жилая застройка	поселок городского типа, жилая застройка	поселок городского типа, жилая застройка
Корректировочный коэффициент		1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, руб/кв.м		20 422	41 829	14 247	18 958	33 579
3. Функциональное назначение ЗД	универсальный объект - офисное, производственное, складское, холодильное	универсальный объект - офисное, производственное, складское	универсальный объект - офисное, производственное, складское	универсальный объект - офисное, производственное, складское	универсальный объект - офисное, производственное, складское	универсальный объект - офисное, производственное, складское
Корректировочный коэффициент		1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
Откорректированная цена, руб/кв.м		24 915	51 031	17 381	23 129	40 966
4. Физическое состояние ЗД	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	неудовлетворительное	неудовлетворительное	хорошее
Корректировочный коэффициент	1,00	1,00	0,81	1,42	1,42	0,81
Откорректированная цена, руб/кв.м		24 915	41 335	24 681	32 843	33 183
5. Коммуникации	все	все	все	все	все	все
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Производственно-складской комплекс на земельном участке кад.№50:23:0000 000:938	Производственно-складской комплекс на земельном участке кад.№	Производственно-складской комплекс на земельном участке кад.№ 50:22:0060703:38 9	Производственно-складской комплекс на земельном участке кад.№	Производственно-складская база на земельном участке кад.№	Торгово-производственно-складская база на земельном участке кад.№50:23:0070 106:107, 50:23:0070106:10 8
Откорректированная цена, руб/кв.м		24 915	41 335	24 681	32 843	33 183
7. Вид права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировочный коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Откорректированная цена, руб/кв.м		24 915	41 335	24 681	32 843	33 183
9. Фактор масштаба						
Общая площадь комплекса, кв.м	16 961	5 400	870	7 665	24 000	1 626
Корректировочный коэффициент		0,95	0,63	0,95	1,00	0,81
Откорректированная цена, руб/кв.м		23 670	26 041	23 447	32 843	26 878
Сумма абсолютных корректировок, руб./кв.м		4 939	29 127	9 943	11 589	17 409
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,648	0,375	0,374	0,413	0,462
Весовые коэффициенты	1,000	0,285	0,165	0,165	0,182	0,203
Участие в стоимости, руб./кв.м		6 755	4 296	3 861	5 970	5 463
Стоимость 1 кв.м общей площади оцениваемого недвижимого имущества без НДС, руб./кв.м	26 344					
Стоимость единого объекта недвижимости без НДС, руб.	446 818 008					
Стоимость земельного участка (22%), руб.	98 299 962					
Стоимость улучшений (78%) без НДС, руб.	348 518 046					
Стоимость улучшений с НДС, руб	411 251 295					
Стоимость комплекса недвижимого имущества с НДС, руб.	509 551 257					
Стоимость земельного участка комплекса, руб.	72 523 163					
Стоимость улучшений без НДС, руб.	374 294 845					

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составляет 0,22 (рисунок 51, с.81).

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2018 года

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,17	0,28	0,22



Рисунок 52. Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости, расчёты СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>)

Отклонение минимальной откорректированной цены от максимальной составляет -28,6% (рисунок 53, с.84).



Рисунок 53. Цена предложения и откорректированная цена

Разделение стоимости комплекса по входящим в его состав учётных единиц производится по доле стоимости инвентарной позиции в затратном подходе (таблица 45, с.84).

Таблица 45

Расчёт долевого соотношения стоимости по единицам комплекса недвижимого и связанного с ним имущества на земельном участке кад.№50:23:0000000:938 площадью 44 411 кв.м

№ п/п	Инв.№	Наименование по инвентарной карточке	Стоимость по затратному подходу без НДС, руб.	Доля в общей стоимости комплекса племзавода без земельного участка
		Земельный участок расположения объектов недвижимости и других улучшений		
1	9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (44411 кв,м)	72 523 163	
		Здания, сооружения, оборудование, отчуждаемые совместно с комплексом недвижимого имущества племзавода		
		Здания		
1	50000005	Зверокухня с холодильником 3-этажный	33 727 606	0,1192728991
2	50000006	Новая зверокухня	23 767 183	0,0840492747
3	90000357	Пандус с навесом	13 780 395	0,0487324141
4	50000060	Холодильник	13 363 737	0,0472589621
5	50000011	Холодильник 600 тонн	17 438 397	0,0616684198
6	50000012	Цех первичной обработки	13 372 816	0,0472910687
7	50000061	Цех переработки и брикетирования кормов	7 721 671	0,0273065953
8	50000019	Контора зверосовхоза, 3-этажный	31 608 266	0,1117781519
9	50000063	Меховая фабрика, 3-этажный	34 293 496	0,1212740886
10	50010009	Санпропускник	8 290 323	0,0293175520
11	50020009	Санпропускник	10 568 580	0,0373742839
12	50000003	Холодильник 300 тонн	480 830	0,0017003864
13	50000069	Холодильник финский	40 828 611	0,1443845957
14	50000021	Цех вакцинации	16 986 683	0,0600709988
		Итого	266 228 593	0,9414796912
		Сооружения		
1	70000712	Беседка	2 712	0,0000095910
2	70000728	Ворота откатные на объекте "Административное здание"	104 000	0,0003677813
3	1400022	Ворота откатные 6000x2500 мм, АЛМ ОТК	69 333	0,0002451875
4	70000133	Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2	3 401 035	0,0120272786
5	70000134	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м	859 639	0,0030399926
6	70000726	Дорога 80м на территории Административного здания	1 140 278	0,0040324333
7	70000126	Дорога из ж/бетонных плит на территории	2 900 548	0,0102573781
8	70000127	Дорога к а/весам от гаража 3600 м2	2 047 446	0,0072405022
9	70000128	Дорога к газовой котельной 3500 м2	1 990 572	0,0070393771
10	70000731	Лестница пожарная эвакуационная	654 720	0,0023153245
11	70000717	Ограждение металлическое из профнастила, пр-ть 360 м	204 750	0,0007240694
12	70000727	Ограждение протяженностью 322 м и h 2 м	5 635	0,0000199274
13	70000713	Ограждение сетчатое с воротами	167 050	0,0005907487
14	70000715	Парковка автомобильная 560 кв,м	442 349	0,0015643060
15	70000716	Парковка автомобильная 700 кв,м	552 937	0,0019553825
16	70000120	Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные	361 935	0,0012799327
17	70000714	Система молниезащиты	210 000	0,0007426352
		Итого	15 114 941	0,0534518480
		Оборудование		

№ п/п	Инв.№	Наименование по инвентарной карточке	Стоимость по затратному подходу без НДС, руб.	Доля в общей стоимости комплекса племзавода без земельного участка
1	90000313	Кондиционер Panasonic A 12 DKD	0	0,0000000000
2	90000312	Кондиционер Panasonic A 18 DKD	0	0,0000000000
3	400070	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика	16 153	0,0000571228
4	400082	Система автоматической пож,сигнал,(Меховая фабрик)	212 518	0,0007515398
5	400081	Система автоматической пож,сигнал,(Цех вакцинации)	285 403	0,0010092873
6	400077	Система автоматической пож,сигнал, в Конторе звер,	0	0,0000000000
7	400083	Система диспетчеризации автоматич,пожар,сигнализац	328 537	0,0011618245
8	14007461	Система холодоснабжения в здании Зверокухни 5000006	514 680	0,0018200929
9	400006	Стойка турникета РЕРСо-Т-04	70 416	0,0002490162
10	90000442	Дверь металлическая	3 764	0,0000133109
11	9000474	Комплекс кондиционеров (4шт.)	1 772	0,0000062664
		Итого	1 433 243	0,0050684608
		Всего	282 776 777	1,0000000000

Стоимость составляющих комплекса сравнительным подходом распределена в таблице (таблица 46, с.85).

Таблица 46

Стоимость составляющих комплекса сравнительным подходом

№ п/п	Инв.№	Наименование по инвентарной карточке	Доля в общей стоимости комплекса племзавода без земельного участка	Связь с базовым объектом	Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	Стоимость по сравнительному подходу учётом взаимосвязи объектов без НДС, руб.
		Земельный участок расположения объектов недвижимости и других улучшений				
1	9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (44411 кв,м)				
		Здания, сооружения, оборудование, отчуждаемые совместно с комплексом недвижимого имущества племзавода				
		Здания				
1	50000005	Зверокухня с холодильником 3-этажный	0,1192728991	базовый объект	44 643 231	163 716 462
2	50000006	Новая зверокухня	0,0840492747	неотделимое улучшение здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	31 459 210	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005
3	90000357	Пандус с навесом	0,0487324141	неотделимое улучшение здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	18 240 291	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005
4	50000060	Холодильник	0,0472589621	неотделимое улучшение здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	17 688 786	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005
5	50000011	Холодильник 600 тонн	0,0616684198	неотделимое улучшение здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	23 082 172	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005
6	50000012	Цех первичной обработки	0,0472910687	неотделимое улучшение здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	17 700 803	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005
7	50000061	Цех переработки и брикетирования кормов	0,0273065953	неотделимое улучшение здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	10 220 718	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005
8	50000019	Контора зверосовхоза, 3-этажный	0,1117781519	базовый объект	41 837 986	43 083 097
9	50000063	Меховая фабрика, 3-этажный	0,1212740886	базовый объект	45 392 266	46 129 809
10	50010009	Санпропускник	0,0293175520	базовый объект	10 973 409	10 973 409
11	50020009	Санпропускник	0,0373742839	базовый объект	13 989 002	13 989 002

№ п/п	Инв.№	Наименование по инвентарной карточке	Доля в общей стоимости комплекса племзавода без земельного участка	Связь с базовым объектом	Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	Стоимость по сравнительному подходу учётом взаимосвязи объектов без НДС, руб.
12	50000003	Холодильник 300 тонн	0,0017003864	базовый объект	636 446	636 446
13	50000069	Холодильник финский	0,1443845957	базовый объект	54 042 410	54 042 410
14	50000021	Цех вакцинации	0,0600709988	базовый объект	22 484 265	22 862 036
		Итого	0,9414796912		352 390 995	355 432 671
		Сооружения				
1	70000712	Беседка	0,0000095910	базовый объект	3 590	3 590
2	70000728	Ворота откатные на объекте "Административное здание"	0,0003677813	базовый объект	137 659	137 659
3	1400022	Ворота откатные 6000x2500 мм, АЛМ ОТК	0,0002451875	базовый объект	91 772	91 772
4	70000133	Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2	0,0120272786	базовый объект	4 501 748	4 501 748
5	70000134	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м	0,0030399926	базовый объект	1 137 854	1 137 854
6	70000726	Дорога 80м на территории Административного здания	0,0040324333	базовый объект	1 509 319	1 509 319
7	70000126	Дорога из ж/бетонных плит на территории	0,0102573781	базовый объект	3 839 284	3 839 284
8	70000127	Дорога к а/весам от гаража 3600 м2	0,0072405022	базовый объект	2 710 083	2 710 083
9	70000128	Дорога к газовой котельной 3500 м2	0,0070393771	базовый объект	2 634 803	2 634 803
10	70000731	Лестница пожарная эвакуационная	0,0023153245	0	866 614	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019
11	70000717	Ограждение металлическое из профнастила, пр-ть 360 м	0,0007240694	базовый объект	271 015	271 015
12	70000727	Ограждение протяженностью 322 м и h 2 м	0,0000199274	базовый объект	7 459	7 459
13	70000713	Ограждение сетчатое с воротами	0,0005907487	базовый объект	221 114	221 114
14	70000715	Парковка автомобильная 560 кв,м	0,0015643060	базовый объект	585 512	585 512
15	70000716	Парковка автомобильная 700 кв,м	0,0019553825	базовый объект	731 890	731 890
16	70000120	Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные	0,0012799327	базовый объект	479 072	479 072
17	70000714	Система молниезащиты	0,0007426352	неотделимое улучшение здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	277 965	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019
		Итого	0,0534518480		20 006 753	18 862 174
		Оборудование				
1	90000313	Кондиционер Panasonic A 12 DKD	0,0000000000	неотделимое улучшение здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019
2	90000312	Кондиционер Panasonic A 18 DKD	0,0000000000	неотделимое улучшение здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019
3	400070	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика	0,0000571228	неотделимое улучшение здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	21 381	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063
4	400082	Система автоматической пож, сигнал, (Меховая фабрик)	0,0007515398	неотделимое улучшение здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	281 297	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063
5	400081	Система автоматической пож, сигнал, (Цех вакцинации)	0,0010092873	неотделимое улучшение здания Цех вакцинации, инв.№50000021	377 771	включено в стоимость здания Цех вакцинации, инв.№50000021
6	400077	Система автоматической пож, сигнал, в Конторе звер,	0,0000000000	неотделимое улучшение здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019
7	400083	Система диспетчеризации автоматич, пожар, сигнализаци	0,0011618245	неотделимое улучшение здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	434 865	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063
8	14007461	Система холодоснабжения в здании Зверокухни 5000006	0,0018200929	неотделимое улучшение здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	681 251	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005

№ п/п	Инв.№	Наименование по инвентарной карточке	Доля в общей стоимости комплекса племзавода без земельного участка	Связь с базовым объектом	Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	Стоимость по сравнительному подходу учётом взаимосвязи объектов без НДС, руб.
9	400006	Стойка турникета РЕРСо-Т-04	0,0002490162	неотделимое улучшение здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	93 205	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019
10	90000442	Дверь металлическая	0,0000133109	неотделимое улучшение здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	4 982	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019
11	9000474	Комплекс кондиционеров (4шт.)	0,0000062664	неотделимое улучшение здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	2 345	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019
		Итого	0,0050684608		1 897 097	0
		Всего	1,0000000000		374 294 845	374 294 845

8.5. Доходный подход

Предложения в аренду свободных земельных участков не найдено. Поэтому для земельных объектов доходный подход не применялся.

Большая часть производственно-складских помещения комплекса перед сдачей в аренду требуют ремонтных затрат. Это осложняет вычисления и снижает точность. В текущих условиях динамичного санкционирования прогноз дохода приблизителен. Поэтому для объектов недвижимости доходный подход не применялся.

Присущие рынку лизинговые сделки с аналогами оборудованию, раскрываются ограничено и неопределённо.

Поэтому доходный подход ко всем объектам оценки не применялся.

8.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключение о рыночной стоимости выносится на основе затратного и сравнительного подхода по весовым предпочтениям сравнительному подходу (таблица 47, с.87).

Таблица 47

Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Инв.№	Наименование	Стоимость затратным подходом без НДС, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость сравнительным подходом без НДС руб.	Вес сравнительного подхода	Стоимость доходным подходом без НДС руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Земельные участки										
1	9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (44411 кв,м)	не применялся	0	72 523 163	1	не применялся	0	72 523 163	72 523 163
2	9000491	Земельный участок 50:23:0060901:45 (1457 кв,м)	не применялся	0	4 621 604	1	не применялся	0	4 621 604	4 621 604
3	9000487	Земельный участок 50:23:0060901 48 (3697 кв м)	не применялся	0	10 078 022	1	не применялся	0	10 078 022	10 078 022
4	9000498	Земельный участок 50:23:0060901:58 (10703 кв м)	не применялся	0	22 990 044	1	не применялся	0	22 990 044	22 990 044
		Итого	0		110 212 833				110 212 833	110 212 833
Здания										
1	50000072	Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв.м	12 652 813	1	не применялся	0	не применялся	0	12 652 813	14 930 320
2	50000005	Зверокухня с	123 171 805	0	163 716 462	1	не применялся	0	163 716 462	193 185 425

№ п/п	Инв.№	Наименование	Стоимость затратным подходом без НДС, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость сравнительным подходом без НДС руб.	Вес сравнительного подхода	Стоимость доходным подходом без НДС руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
		холодильником 3-этажный								
3	50000006	Новая зверокухня	0	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005		не применялся	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
4	90000357	Пандус с навесом	0	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005		не применялся	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
5	50000060	Холодильник	0	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005		не применялся	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
6	50000011	Холодильник 600 тонн	0	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005		не применялся	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
7	50000012	Цех первичной обработки	0	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005		не применялся	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
8	50000061	Цех переработки и брикетирования кормов	0	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005		не применялся	0	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
9	50000019	Контра зверосовхоза, 3-этажный	31 608 266	0	43 083 097	1	не применялся	0	43 083 097	50 838 054
10	50000063	Меховая фабрика, 3-этажный	34 293 496	0	46 129 809	1	не применялся	0	46 129 809	54 433 175
11	50010009	Санпропускник	8 290 323	0	10 973 409	1	не применялся	0	10 973 409	12 948 623
12	50020009	Санпропускник	10 568 580	0	13 989 002	1	не применялся	0	13 989 002	16 507 022
13	50000003	Холодильник 300 тонн	480 830	0	636 446	1	не применялся	0	636 446	751 006
14	50000069	Холодильник финский	40 828 611	0	54 042 410	1	не применялся	0	54 042 410	63 770 044
15	50000021	Цех вакцинации	16 986 683	0	22 862 036	1	не применялся	0	22 862 036	26 977 202
		Итого	278 881 407		355 432 671				368 085 484	434 340 872
		Сооружения								
1	70000712	Беседка	2 712	0	3 590	1	не применялся	0	3 590	4 236
2	70000728	Ворота откатные на объекте "Административное здание"	104 000	0	137 659	1	не применялся	0	137 659	162 438
3	1400022	Ворота откатные 6000x2500 мм, АЛМ ОТК	69 333	0	91 772	1	не применялся	0	91 772	108 291
4	70000133	Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2	3 401 035	0	4 501 748	1	не применялся	0	4 501 748	5 312 063
5	70000134	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м	859 639	0	1 137 854	1	не применялся	0	1 137 854	1 342 668
6	70000726	Дорога 80м на территории Административного	1 140 278	0	1 509 319	1	не применялся	0	1 509 319	1 780 996

№ п/п	Инв.№	Наименование	Стоимость затратным подходом без НДС, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость сравнительным подходом без НДС руб.	Вес сравнительного подхода	Стоимость доходным подходом без НДС руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
		здания								
7	70000126	Дорога из ж/бетонных плит на территории	2 900 548	0	3 839 284	1	не применялся	0	3 839 284	4 530 355
8	70000127	Дорога к а/весам от гаража 3600 м2	2 047 446	0	2 710 083	1	не применялся	0	2 710 083	3 197 898
9	70000128	Дорога к газовой котельной 3500 м2	1 990 572	0	2 634 803	1	не применялся	0	2 634 803	3 109 068
10	70000731	Лестница пожарная эвакуационная	654 720	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019		не применялся	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
11	70000717	Ограждение металлическое из профнастила, пр-ть 360 м	204 750	0	271 015	1	не применялся	0	271 015	319 798
12	70000727	Ограждение протяженностью 322 м и h 2 м	5 635	0	7 459	1	не применялся	0	7 459	8 802
13	70000713	Ограждение сетчатое с воротами	167 050	0	221 114	1	не применялся	0	221 114	260 915
14	70000715	Парковка автомобильная 560 кв,м	442 349	0	585 512	1	не применялся	0	585 512	690 904
15	70000716	Парковка автомобильная 700 кв,м	552 937	0	731 890	1	не применялся	0	731 890	863 630
16	70000729	Площадка хоккейная 48x24	89 649	1	не применялся	0	не применялся	0	89 649	105 786
17	70000120	Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные	361 935	0	479 072	1	не применялся	0	479 072	565 305
18	70000714	Система молниезащиты	210 000	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019		не применялся	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
19	70000163	Стадион-хоккейная площадка 15x30м, 60x25 м	118 294	1	не применялся	0	не применялся	0	118 294	139 587
20	70000730	Теннисный корт 648 м2	3 104 934	1	не применялся	0	не применялся	0	3 104 934	3 663 822
		Итого	18 427 818		18 858 584				22 175 051	26 166 560
		Машины и оборудование								
1	700055	Компьютер персональный Meijin Intel Core i34360	6 200	1	не применялся	0	не применялся	0	6 200	7 316
2	90000313	Кондиционер Panasonic A 12 DKD	0	1	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
3	90000312	Кондиционер Panasonic A 18 DKD	0	1	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
4	14004760	Мини (Линия) АТС	13 514	1	не применялся	0	не применялся	0	13 514	15 947
5	400071	мини АТС с системным аппаратом LDP-7224D	0	1	не применялся	0	не применялся	0	0	0
6	9000499	Персональный компьютер Codex 1234 Core i3 4370, Gb	6 840	1	не применялся	0	не применялся	0	6 840	8 071
7	400070	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика	16 153	1	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	

№ п/п	Инв.№	Наименование	Стоимость затратным подходом без НДС, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость сравнительным подходом без НДС руб.	Вес сравнительного подхода	Стоимость доходным подходом без НДС руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
8	400082	Система автоматической пож,сигнал,(Меховая фабрик)	212 518	1	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	
9	400081	Система автоматической пож,сигнал,(Цех вакцинации)	285 403	1	включено в стоимость здания Цех вакцинации, инв.№50000021	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Цех вакцинации, инв.№50000021	
10	400077	Система автоматической пож,сигнал, в Конторе звер,	0	1	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
11	400083	Система диспетчеризации автоматич,пожар,сигнал изац	328 537	1	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	
12	14007461	Система холодоснабжения в здании Зверокухни 5000006	514 680	1	включено в стоимость здания Зверокухни с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Зверокухни с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
13	400006	Стойка турникета РЕРСо-Т-04	70 416	1	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
14	400076	Телевизор 47"/119 см Philips 47PF16007T Black	954	1	не применялся	0	не применялся	0	954	1 126
15	400060	Установка вентиляционная "Консар" УВГ 2500	2 492	1	не применялся	0	не применялся	0	2 492	2 941
16	400055	Установка очистки воды "Аквастер" СИС 1,2,3	6 440	1	не применялся	0	не применялся	0	6 440	7 599
17	90000442	Дверь металлическая	3 764	1	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
18	9000474	Комплекс кондиционеров (4шт,)	1 772	1	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	0	не применялся	0	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
19	60000175	Кресло модель 30002 (Р) беж,	75 803	1	не применялся	0	не применялся	0	75 803	89 448
20	60000117	Место рабочее секретаря 220*111*121	402	1	не применялся	0	не применялся	0	402	474
21	11003102	Сейф	262	1	не применялся	0	не применялся	0	262	309
		Итого	1 546 150						112 907	133 230
		Всего объектов основных средств	298 855 374		484 504 088		0		500 586 275	570 853 494
		Незавершенное строительство								
1		Теплоэнергоблок	159 235 694	1	не применялся	0	не применялся	0	159 235 694	187 898 119
		в том числе:								
1.1		Газопровод	5 492 356	1	не применялся	0	не применялся	0	5 492 356	6 480 980
1.2		Диспетчеризация	2 008 301	1	не применялся	0	не применялся	0	2 008 301	2 369 796

№ п/п	Инв.№	Наименование	Стоимость затратным подходом без НДС, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость сравнительным подходом без НДС руб.	Вес сравнительного подхода	Стоимость доходным подходом без НДС руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
		технолог., процессов и оборуд., на ТЭБ								
1.3		Наружные тепловые сети 75 м от Теплоэнергблока- ТК-2	2 587 344	1	не применялся	0	не применялся	0	2 587 344	3 053 066
1.4		Ограждение с воротами откатными на Теплоэнергблок	1 137 390	1	не применялся	0	не применялся	0	1 137 390	1 342 120
1.5		Противопож, защита на объекте Система а/газоснабжен	9 248 834	1	не применялся	0	не применялся	0	9 248 834	10 913 624
1.6		Разворотная площадка автозаправщика s=525 кв.м	1 824 449	1	не применялся	0	не применялся	0	1 824 449	2 152 850
1.7		Система видеонаблюдения на Теплоэнергблоке	1 112 439	1	не применялся	0	не применялся	0	1 112 439	1 312 678
1.8		Склад сжиженного природного газа (СПГ)	9 957 875	1	не применялся	0	не применялся	0	9 957 875	11 750 292
1.9		Теплоэнергблок в том числе	70 928 920	1	не применялся	0	не применялся	0	70 928 920	83 696 126
0		Здание котельной	60 410 170	1	не применялся	0	не применялся	0	60 410 170	71 284 001
0		Два водогрейных блока с котлами тепловой мощности 1,1 МВт	10 518 750	1	не применялся	0	не применялся	0	10 518 750	12 412 125
1.10		Установка САТ G3516 (862)	12 738 767	1	не применялся	0	не применялся	0	12 738 767	15 031 745
1.11		Установка САТ G3520C (489)	19 695 491	1	не применялся	0	не применялся	0	19 695 491	23 240 679
1.12		Установка САТ G3520C (598)	21 761 240	1	не применялся	0	не применялся	0	21 761 240	25 678 264
1.13		Устройство системы молниезащиты в с- ме а/газоснабж	238 822	1	не применялся	0	не применялся	0	238 822	281 810
1.14		Устройство системы молниезащиты в Теплоэнергблоке	503 465	1	не применялся	0	не применялся	0	503 465	594 089
3		Офисное здание	12 535 422	1	не применялся	0	не применялся	0	12 535 422	14 791 799
		Итого объектов незавершенного строительства	171 771 116	1					171 771 116	202 689 917
		Дебиторская задолженность								
1		ГУП МО "Мособлгаз"	5 151 195	1	не применялся	0	не применялся	0	5 151 195	5 151 195
2		ООО "Спрингз Групп"	0	1	не применялся	0	не применялся	0	0	0
3		АНО "Родники"	185 747	1	не применялся	0	не применялся	0	185 747	185 747
4		ООО "Комплекс - М"	0	1	не применялся	0	не применялся	0	0	0
5		ООО "Мособлжилстрой Девелопмент"	0	1	не применялся	0	не применялся	0	0	0
6		ЗАО "Промэнергоремонт"	0	1	не применялся	0	не применялся	0	0	0
7		ООО "Строительный комплекс Родники"	0	1	не применялся	0	не применялся	0	0	0
8		ООО "Спрингз Консалтинг"	0	1	не применялся	0	не применялся	0	0	0
9		ООО "УК "ПРОМИНВЕСТ"	0	1	не применялся	0	не применялся	0	0	0
		Итого	5 336 942						5 336 942	5 336 942
		Всего объектов	475 963 433		484 504 088		0		677 694 333	778 880 356

РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчётов итоговая величина рыночной стоимости имущества, перечисленного в Инвентарной описи основных средств №1 от 25.10.2018, Акте инвентаризации расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами №5 от 25.10.2018, Инвентаризационной описи объектов незавершённого капитального строительства №8 от 25.10.2018, принадлежащего ОАО «Племзавод Родники» на 20 ноября 2018 года с необходимыми предположениями и допущениями составляет:

без НДС **677 694 333 руб.,**
с НДС **778 880 356 руб.,**

в том числе по учётным единицам объекта оценки:

№ п/п	Инв.№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Земельные участки				
1	9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (44411 кв,м)	72 523 163	72 523 163
2	9000491	Земельный участок 50:23:0060901:45 (1457 кв,м)	4 621 604	4 621 604
3	9000487	Земельный участок 50:23:0060901 48 (3697 кв м)	10 078 022	10 078 022
4	9000498	Земельный участок 50:23:0060901:58 (10703 кв м)	22 990 044	22 990 044
		Итого	110 212 833	110 212 833
Здания				
1	50000072	Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв.м	12 652 813	14 930 320
2	50000005	Зверокухня с холодильником 3-этажный	163 716 462	193 185 425
3	50000006	Новая зверокухня	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
4	90000357	Пандус с навесом	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
5	50000060	Холодильник	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
6	50000011	Холодильник 600 тонн	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
7	50000012	Цех первичной обработки	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
8	50000061	Цех переработки и брикетирования кормов	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
9	50000019	Контора зверосовхоза, 3-этажный	43 083 097	50 838 054
10	50000063	Меховая фабрика, 3-этажный	46 129 809	54 433 175
11	50010009	Санпропускник	10 973 409	12 948 623
12	50020009	Санпропускник	13 989 002	16 507 022
13	50000003	Холодильник 300 тонн	636 446	751 006
14	50000069	Холодильник финский	54 042 410	63 770 044
15	50000021	Цех вакцинации	22 862 036	26 977 202
		Итого	368 085 484	434 340 871
Сооружения				
1	70000712	Беседка	3 590	4 236
2	70000728	Ворота откатные на объекте "Административное здание"	137 659	162 438
3	1400022	Ворота откатные 6000x2500 мм, АЛМ ОТК	91 772	108 291
4	70000133	Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2	4 501 748	5 312 063
5	70000134	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м	1 137 854	1 342 668
6	70000726	Дорога 80м на территории Административного здания	1 509 319	1 780 996
7	70000126	Дорога из ж/бетонных плит на территории	3 839 284	4 530 355
8	70000127	Дорога к а/весам от гаража 3600 м2	2 710 083	3 197 898
9	70000128	Дорога к газовой котельной 3500 м2	2 634 803	3 109 068
10	70000731	Лестница пожарная эвакуационная	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
11	70000717	Ограждение металлическое из профнастила, пр-ть 360 м	271 015	319 798
12	70000727	Ограждение протяженностью 322 м и h 2 м	7 459	8 802
13	70000713	Ограждение сетчатое с воротами	221 114	260 915
14	70000715	Парковка автомобильная 560 кв,м	585 512	690 904
15	70000716	Парковка автомобильная 700 кв,м	731 890	863 630
16	70000729	Площадка хоккейная 48x24	89 649	105 786
17	70000120	Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные	479 072	565 305
18	70000714	Система молниезащиты	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
19	70000163	Стадион-хоккейная площадка 15x30м, 60x25 м	118 294	139 587
20	70000730	Теннисный корт 648 м2	3 104 934	3 663 822
		Итого	22 175 051	26 166 562
Машины и оборудование				
1	700055	Компьютер персональный Meijin Intel Core i34360	6 200	7 316

№ п/п	Инв.№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
2	90000313	Кондиционер Panasonic A 12 DKD	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
3	90000312	Кондиционер Panasonic A 18 DKD	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
4	14004760	Мини (Линия) АТС	13 514	15 947
5	400071	мини АТС с системным аппаратом LDP-7224D	0	0
6	9000499	Персональный компьютер Codex 1234 Cote i3 4370, Gb	6 840	8 071
7	400070	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	
8	400082	Система автоматической пож,сигнал,(Меховая фабрик)	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	
9	400081	Система автоматической пож,сигнал,(Цех вакцинации)	включено в стоимость здания Цех вакцинации, инв.№50000021	
10	400077	Система автоматической пож,сигнал, в Конторе звер,	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
11	400083	Система диспетчеризации автоматич,пожар,сигнализац	включено в стоимость здания Меховая фабрика 3-этажный, инв.№50000063	
12	14007461	Система холодоснабжения в здании Зверокухни 5000006	включено в стоимость здания Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.№50000005	
13	400006	Стойка турникета РЕРСо-Т-04	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
14	400076	Телевизор 47"/119 см Philips 47PF16007T Black	954	1 126
15	400060	Установка вентиляционная "Консар" УВГ 2500	2 492	2 941
16	400055	Установка очистки воды "Аквамастер" CIS 1,2,3	6 440	7 599
17	90000442	Дверь металлическая	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
18	9000474	Комплекс кондиционеров (4шт.)	включено в стоимость здания Контора зверосовхоза 3-этажный, инв.№50000019	
19	60000175	Кресло модель 30002 (Р) беж,	75 803	89 448
20	60000117	Место рабочее секретаря 220*111*121	402	474
21	11003102	Сейф	262	309
		Итого	112 907	133 231
		Всего объектов основных средств	500 586 275	570 853 497
		Незавершенное строительство		
1		Теплоэнергоблок	159 235 694	187 898 119
		в том числе:		
1.1		Газопровод	5 492 356	6 480 980
1.2		Диспетчеризация технолог., процессов и оборуд, на ТЭБ	2 008 301	2 369 796
1.3		Наружные тепловые сети 75 м от Теплоэнергоблока- ТК-2	2 587 344	3 053 066
1.4		Ограждение с воротами откатными на Теплоэнергоблок	1 137 390	1 342 120
1.5		Противопож,защита на объекте Система а/газоснабжен	9 248 834	10 913 624
1.6		Разворотная площадка автозаправщика s=525 кв.м	1 824 449	2 152 850
1.7		Система видеонаблюдения на Теплоэнергоблоке	1 112 439	1 312 678
1.8		Склад сжиженного природного газа (СПГ)	9 957 875	11 750 292
1.9		Теплоэнергоблок в том числе	70 928 920	83 696 126
0		Здание котельной	60 410 170	71 284 001
0		Два водогрейных блока с котлами тепловой мощности 1,1 МВт	10 518 750	12 412 125
1.10		Установка САТ G3516 (862)	12 738 767	15 031 745
1.11		Установка САТ G3520С (489)	19 695 491	23 240 679
1.12		Установка САТ G3520С (598)	21 761 240	25 678 264
1.13		Устройство системы молниезащиты в с- ме а/газоснабж	238 822	281 810
1.14		Устройство системы молниезащиты в Теплоэнергоблоке	503 465	594 089
3		Офисное здание	12 535 422	14 791 799
		Итого объектов незавершенного строительства	171 771 116	202 689 917
		Дебиторская задолженность		
1		ГУП МО "Мособлгаз"	5 151 195	5 151 195
2		ООО "Спрингз Групп"	0	0
3		АНО "Родники"	185 747	185 747
4		ООО "Комплекс - М"	0	0
5		ООО "Мособлжилстрой Девелопмент"	0	0
6		ЗАО "Промэнергоремонт"	0	0
7		ООО "Строительный комплекс Родники"	0	0
8		ООО "Спрингз Консалтинг"	0	0
9		ООО "УК "ПРОМИНВЕСТ"	0	0
		Итого	5 336 942	5 336 942
		Всего объектов	677 694 333	778 880 356

Директор ООО «Спецоценка»

Пискурев В.В.

Оценщик

Тимохин Б.А.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

1. Договор на оказание услуг по оценке №63/18 от 07 ноября 2018 года Заказчик ОАО «Племзавод Родники» в лице Конкурсного управляющего Абаева А.Г.. Исполнитель -ООО «Спецоценка», в лице Директора Пискурева В.В., действующего на основании Устава.

2. Копии документов и данные, предоставленные ОАО «Племзавод Родники».

- 1 Инвентаризационная опись основных средств №1 от 25.10.2018, Акте инвентаризации расчётов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами №5 от 25.10.2018, Инвентаризационная опись объектов незавершённого капитального строительства №8 от 25.10.2018
- 2 Свидетельства о праве собственности, кадастровые паспорта на недвижимые объекты
- 3 Документы по ограничениям прав собственности на объекты недвижимости:
-договор аренды недвижимого имущества №154203 от 01.10.2015;
- дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
- 4 Ценообразующие характеристики объектов оценки
- 5 Выписка из инвентарных карт на объекты основных средств

Нормативные и законодательные акта, методическая литература

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ).

4. Федеральная стандартизация оценки:

ФСО-1. Приказ Минэкономразвития России Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки от 20 мая 2015 года №207;

ФСО-2. Приказ Минэкономразвития России Цель оценки и виды стоимости) от 20 июля 2007 года №255;


ФСО-3. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки Требования к отчёту об оценке от 20 июля 2007 года №254;


ФСО-7. Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки Оценка недвижимости от 25 сентября 2014 года №611;


5. Картина экономики сентябрь 2018, Министерство экономического развития 

6. Картина экономики октябрь 2018, Министерство экономического развития 

7. Картина инфляции сентябрь 2018, Министерство экономического развития 

8. Картина деловой активности октябрь-ноябрь 2018, Министерство экономического развития 


9. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года, Министерство экономического развития  сентябрь 2018.



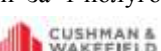

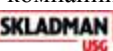
10. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года, Министерство экономического развития  октябрь 2018

11. Социально-экономическое положение Московской области в январе-ноябре 2018 года <http://msko.gks.ru>

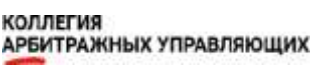
12. Итоги социально-экономического развития Раменского муниципального района за 9 месяцев 2018 <http://ramenskoye.ru/?action=soceco&submenu=totals>


13. Инвестиционный паспорт Раменского муниципального района <http://ramenskoye.ru/?action=invest&submenu=pasport>











14. Обзор рынка промышленных участков Московского региона 2017, Складман <http://skladman.com/ru/analitics#close> 

15. Обзоры рынка производственно-складской недвижимости за 1 полугодие 2017 года на сайтах компаний       

16. Статистический бюллетень ЕФРСБ. 30 июня 2018 

17. Ефремов Е., Бабкин О. Защита прав кредиторов при банкротстве должника 

18. Волосников С.Н. Анализ торгов дебиторской задолженностью на ЕФРСБ за июнь 2018 г. <https://www.audit-it.ru/articles/appraisal/a109/956444.html>, <http://nebexp.ru/publikacii-nashih-specialistov-v-smi-1/analiz-torgov-debitorskoy-zadolzhennostyu-na-efrsb-za-iyun-20/> 

19. Банкротство организаций (компаний) Статистические данные по состоянию на 31.12.17 
20. ЕФРСБ: Торги в процедурах банкротства 2011 – 2017 
21. Итоги процедур банкротства: по данным из отчетов управляющих Статистические данные по состоянию на 31.12.17 
22. Рэнкинг электронных торговых площадок (ЭТП), осуществляющих торги в банкротстве (4 кв. 2017 г., исторические данные по кварталам с 2011 г. и 01.04.11-31.12.17 
23. Сводная информация СРО АУ конкурс 2015-2017 
24. Анализ торгов по банкротству и активности Электронных Торговых Площадок за 3 кв. 2018 Подготовлено Руководителем департамента управленческого консалтинга и сопровождения проектов ООО БСР-Консалтинг Мальцев Алексей, avmalcev@bsrps.ru www.bsrps.ru
25. Котов Д.И. к.э.н, Андреева Э.В., Елесина К.Д. исследование рынка долгов непубличных компаний 
26. АУ рэнкинги 2015-июн18
27. Обосновывающие материалы к схеме теплоснабжения городско поселения Родники Раменского муниципального района Московской области до 2029 года http://гпродники.рф/?news_start=216
28. Государственные сметные нормативы укрупнённые нормативы цены строительства НЦС 81-02-21-2017 Сборник №21. Объекты энергетики (за исключением линейных) Приложение к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01 июня 2017 г. №833/пр
29. Государственные сметные нормативы укрупнённые нормативы цены строительства НЦС 81-02-13-2017 Сборник №13. Наружные тепловые сети Приложение к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21 июля 2017 г. №1011/пр
30. Государственные сметные нормативы укрупнённые нормативы цены строительства НЦС 81-02-15-2017 Сборник №15. Объекты газоснабжения от 01 июня 2017 г. №833/пр
31. Складские здания и сооружения. Укрупнённые показатели стоимости строительства. М., КО-ИНВЕСТ 2018.
32. Промышленные здания. Укрупнённые показатели стоимости строительства. М., КО-ИНВЕСТ 2018.
33. Общественные здания. Укрупнённые показатели стоимости строительства. М., КО-ИНВЕСТ 2018.
34. Благоустройства территорий. М., КО-ИНВЕСТ 2018.
35. Сооружения городской инфраструктуры УПСС Ко-Инвест 2017
36. Здания и сооружения агропромышленного комплекса. М., КО-ИНВЕСТ 2018.
37. Индексы цен в строительстве, выпуск 92, июль 2015. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. М.: КО-ИНВЕСТ.
38. Индексы цен в строительстве, выпуск 100, июль 2017. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. М.: КО-ИНВЕСТ.
39. Индексы цен в строительстве, выпуск 105, октябрь 2018. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. М.: КО-ИНВЕСТ.
40. Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости. М., 2005.
41. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга СРД №18 Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
42. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2017. Земельные участки. Нижний Новгород 2017. 
43. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные виды объектов. Нижний Новгород 2018. 
44. Сборник рыночных корректировок СРК-2017, 2016. Под редакцией профессора, д.э.н. Е.Е. Яскевича ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО НЦПО) Москва 2017, 2018 
45.  Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Инвентаризационные описи объектов оценки

Утвержденная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

ОАО «Газпромбанк Роднин» ИНН 5040001218, 50143, Московская обл., Раменский р-н, Роднин д/п, Трудовая ул. д. 10, тел.: (499) 754-08-04, факс 40702810700000000661 в банке АО «ЦЕНТРОКРЕДИТ» г. МОСКВА, БИК 044529514, а/с 30101810700000000514

Организация: _____

Основание для проведения инвентаризации: Рписка (структурное подразделение) Вид деятельности: _____

Именное значение: _____

Инвентаризационная опись основных средств

Номер документа	Дата составления
1	29.10.2018

Удостоверенная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД: 0317001
Код: 03560586

№ ОКПО: _____

Вид деятельности: _____

Дата начала инвентаризации: 05.10.2018
Дата окончания инвентаризации: 06.10.2018
Вид операции: 01

Основные средства _____

находящиеся в собственности _____

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение: Московская область, Раменский р-н, п. Роднин, ул. Трудовая, 10

Арендодатель: _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лица(я), ответствующе(я) за сохранность основных средств:

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, наименование и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий право собственности на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Административное здание, новое 2-этажное 325 кв.м					50000072			1	8 726 162,65	1	8 726 162,65
2	Зерокупол с холодильником 3-этажный					50000005			1	912 349,21	1	912 349,21
3	Котлода зерокупола 3-этажный					50000019			1	439 619,20	1	439 619,20
4	Меховая фабрика 3-этажная					50000083			1	4 118 976,60	1	4 118 976,60
5	Новая зерокупол					50000006			1	643 500,20	1	643 500,20
6	Пандус с навесом					90000057			1	381 919,18	1	381 919,18
7	Санпропускник					50010009			1	236 993,20	1	236 993,20
8	Санпропускник					50020009			1	236 994,20	1	236 994,20
9	Холодильник					50000060			1	361 614,60	1	361 614,60
10	Холодильник 300 тонн					50000003			1	129 198,20	1	129 198,20
11	Холодильник 100 тонн					50000011			1	472 316,00	1	472 316,00
12	Холодильник финский					50000069			1	0,00	1	0,00
13	Цех зачистки					50000021			1	362 673,20	1	362 673,20
14	Цех первичной обработки					50000012			1	362 191,60	1	362 191,60
15	Цех переработки и консервирования комбис					50000061			1	208 949,60	1	208 949,60
16	Земельный участок 50:23:0060901:505 (44411 кв.м)					9000494			1	91 219 336,00	1	91 219 336,00
17	Земельный участок 50:23:0060901:45 (1457 кв.м)					9000491			1	4 006 584,00	1	4 006 584,00
18	Земельный участок 50:23:0060901:46 (3987 кв.м)					9000487			1	9 389 243,00	1	9 389 243,00
19	Земельный участок 50:23:0060901:58 (10703 кв.м)					9000496			1	24 823 676,00	1	24 823 676,00
20	Барета оптический 00002560 мм А/М ОТК					1400022			1	0,00	1	0,00
21	Компьютер персональный Meizu leno S50 (3436)					700055			1	0,00	1	0,00
22	Кондиционер Panasonic A 12 DRD					90000313			1	0,00	1	0,00
23	Кондиционер Panasonic A 18 DRD					90000312			1	0,00	1	0,00
24	Меня (Левая) АТС					14004760			1	13 676,20	1	13 676,20
25	Меня АТС с системой аппарата LDP-7274D					400071			1	0,00	1	0,00
26	Персональный компьютер Spora 1234 Core i3-4370, 8Гб					9000499			1	0,00	1	0,00
27	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика					400070			1	0,00	1	0,00
28	Система автоматической пожарной (Меховая фабрика)					400062			1	191 156,31	1	191 156,31

29	Система автоматической пожарной сигнализации (Джз в здании)			400061		1	256 715,25	1	256 715,25
30	Система автоматической пожарной сигнализации в Конторе закр.			400077		1	19 141,46	1	19 141,46
31	Система диспетчеризации автоматической пожарной сигнализации			400083		1	332 326,54	1	332 326,54
32	Система холодоснабжения в здании Энергокомб000008			14007461		1	0,00	1	0,00
33	Стойка турникета PERCS-T-04			400006		1	0,00	1	0,00
34	Телефон 477119 см Philips 47PF16007T Black			400076		1	0,00	1	0,00
35	Установка вентиляционная "Консар" УВБ 2500			400060		1	0,00	1	0,00
36	Установка очистки воды "Аквамастер" СИС 1.2.3			400056		1	0,00	1	0,00
37	Дверь металлическая			90000442		1	0,00	1	0,00
38	Комплекс видеонаблюдения (4шт.)			9000474		1	0,00	1	0,00
39	Кресло модель 30002 (P) бож			60000175		1	0,00	1	0,00
40	Место работы секретаря 220*111*121			60000117		1	0,00	1	0,00
41	Сейф			11003102		1	0,00	1	0,00
42	Беседка			7000712		1	0,00	1	0,00
43	Верста опалочная на объекте "Административное здание"			70000726		1	0,00	1	0,00
44	Дорога 1000м2, тротуар 1000м2 и 3000м2			70000133		1	181 044,80	1	181 044,80
45	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м			70000134		1	103 626,60	1	103 626,60
46	Дорога 80м на территории Административного здания			70000726		1	790 764,06	1	790 764,06
47	Дорога из асфальта шириной на территории			70000126		1	27 616 901,34	1	27 616 901,34
48	Дорога к а/мобил от гаража 3000 м2			70000127		1	8 860 740,66	1	8 860 740,66
49	Дорога к газовой котельной 3000 м2			70000128		1	5 674 930,61	1	5 674 930,61
50	Лесенка пожарная эвакуационная			70000731		1	680 040,91	1	680 040,91
51	Ограждение металлическое на профнастиле 2р. х 200 м			70000717		1	29 612,92	1	29 612,92
52	Ограждение профнастилом 322м х 1,2м			70000727		1	137 326,66	1	137 326,66
53	Ограждение сетчатое с воротами			70000713		1	0,00	1	0,00
54	Парковка автомобильная 500м.м			70000715		1	291 159,26	1	291 159,26
55	Парковка автомобильная 700м.м			70000716		1	988 736,11	1	988 736,11
56	Площадка конован 48х24			70000729		1	1 121 387,72	1	1 121 387,72
57	Площадка дорожная к комплексу 180 м2 асфальтовые			70000130		1	0,00	1	0,00
58	Система молниезащиты			70000714		1	0,00	1	0,00
59	Стадион-хоккейная площадка 15х30м, 60х25 м			70000163		1	693,68	1	693,68
60	Тенисный корт 64м2			70000730		1	389 818,49	1	389 818,49
							194 712 094,95		194 712 094,95

б) общее количество единиц фактически: Шестьдесят (прописью)

а) на сумму фактически: Сто девяносто четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч девятьсот четыре рубля 95 копеек (прописью)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров: Шестьдесят (прописью)

б) общее количество единиц фактически: Шестьдесят (прописью)

в) на сумму фактически: Сто девяносто четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч девятьсот четыре рубля 95 копеек (прописью)

В

Члены комиссии:

Председатель комиссии (должность)		Горбунов Н.Г. (расшифровка)
(должность)		Фролов Е.В. (расшифровка)
(должность)		Тегляк С.В. (расшифровка)
(должность)		(расшифровка)

В

с

Лица(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

<u>Косиурин Ю.И.</u> (должность)		(расшифровка)
(должность)		(расшифровка)
(должность)		(расшифровка)

25 октября 2018 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверены:

(должность)	(подпись)	(расшифровка)
-------------	-----------	---------------

Форма № ИНВ-1 - КС
Утверждена приказом об учетной политике
от 18.12.05 № 8/уп

ОАО «Племзавод Родники» организация	Форма по ОКУД	Код
	по ОКПО	0317004 03560886
структурное подразделение	Вид деятельности	
	номер	1
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление, распоряжение ислужное зачеркнуть	дата
		05.10.2018
		Дата начала инвентаризации
		06.10.2018
		Дата окончания инвентаризации
		29.10.2018
		Вид операции

Номер документа	Дата составления
8	25.10.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Теплоэнергоблок, Офисной здание, Система противопожарной защиты сельского клуба

Объекты капитального строительства

140143, Московская область, Раменский р-н, пос. Родники, ул. Трудовая, д.10

Место нахождения объекта

РАСПИСКА

Акт составлен в том, что по состоянию на 01.12.2017 проведена инвентаризация незавершенного строительства по объекту «Здание производственного склада». Все этапы работы, выполненные действенным (подрядным) способом, выполнены. Все оборудование, переданное в монтаж, фактически начато монтажом. Законсервированные или временно прекращенные строительные объекты отсутствуют.

Лично (а), ответственное (ые) за сохранность объектов:

Конкурстный управлений
должность

подпись

Абаев А. Г.
расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

2-я страница формы № ИНВ-1-КС

Номер по порядку	Наименование и назначение объектов незавершенного строительства (в т.ч. виды, этапы работы)	Данные по объекту		Полная сметная стоимость в руб.		Фактическое выполнение		По данным бухгалтерского учета	
		Способ производства работ	Дата начала строительства	Всего	В т.ч. СМР	По объекту	В т.ч. СМР	По объекту	В т.ч. СМР
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Теплоэнергоблок, в том числе:							479 076 509,41	
1.1	Газопровод	подрядный						4 865 055,47	
1.2	Десульфатизация метана, процессор и оборуд. на ТЭБ	подрядный						1 778 926,62	
1.3	Наружные тепловые сети 75м от Теплоэнергоблока-ТК-2	подрядный						7 789 385,83	
1.4	Образование с валами опкатными на Теплоэнергоблок	подрядный						1 278 152,55	
1.5	Противопож. защита на объекте Система а/газоснабжен	подрядный						8 192 494,03	
1.6	Разборочная площадка автозаправки r=323км.м	подрядный						1 257 949,05	
1.7	Система видеонаблюдения на Теплоэнергоблоке	подрядный						985 383,73	
1.8	Склад сжиженного природного газа (СПГ)	подрядный						29 030 375,15	
1.9	Теплоэнергоблок	подрядный						371 962 316,92	
1.10	Установка САТ G3516 (862)	подрядный						12 053 181,66	
1.11	Установка САТ G3520С (489)	подрядный						18 633 501,59	
1.12	Установка САТ G3520С (598)	подрядный						20 590 076,83	
1.13	Устройство системы мониторинга и с-ме а/газоснабжен	подрядный						211 545,40	
1.14	Устройство системы мониторинга и Теплоэнергоблоке	подрядный						445 962,58	
2	Система противопожарной защиты сельского клуба, в том числе:							352 106,33	
2.1	Рабочий проект системы противопож. защиты (сельский)	подрядный						177 956,10	
2.2	Система автоматической пожар. сигнализации (сельский клуб)	подрядный						174 140,23	
3	Офисное здание	подрядный						12 080 352,58	
	ИТОГО							491 508 968,32	

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров

три
прописью

б) на сумму фактических затрат

Четыреста девяносто один миллион пятьсот восемь тысяч девятьсот шестьдесят восемь руб. 32 коп.
прописью

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии

должность

подпись

Горобченко Н. Г.

расшифровка подписи

Члены комиссии:

должность

подпись

Фролов В. В.

расшифровка подписи

должность

подпись

Тегляй С. В.

расшифровка подписи

Все объекты капитального строительства, названные в описи с проверены в натуре и моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеем (не знаем). Все объекты незавершенного капитального строительства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лично (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей:

Конкурсный управляющий
должность

подпись

Абаев А. Г.

расшифровка подписи

« 25 » октября 2018 г.

ОАО "Племзавод Родники"
организация

по ОКПО

Код	0317015
	3560886

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации:

Приказ
ненужное зачеркнуть

номер	1
дата	05.10.2018
Вид операции	

АКТ

Номер документа	Дата составления
5	25.10.2018

ИНВЕНТАРИЗАЦИИ РАСЧЕТОВ С ПОКУПАТЕЛЯМИ, ПОСТАВЩИКАМИ И ПРОЧИМИ ДЕБИТОРАМИ

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на "25" октября 2018 г. с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами. При инвентаризации установлено следующее: По дебиторской задолженности

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	с истекшим сроком исковой давности
1	2	3	4	5	6
ГУП МО "Мособлгаз"		7 431 465,36	7 431 465,36		
ООО "Спрингз Групп"		3 793 630,00		3 793 630,00	
АНО "Родники"		236 000,00	236 000,00		
ООО "Комплекс - М"		1 211 577,55		1 211 577,55	
ООО "Мособлжилстрой Девелопмент"		30 236 173,07		30 236 173,07	
ООО "Ричи Проперти Менеджмент Спрингз"		109 500,00	109 500,00		
ООО "Русская Холодильная Компания"		10 000,00	10 000,00		
ЗАО "Промэнергоремонт"		65 493 755,08		65 493 755,08	
ООО "Строительный комплекс Родники"		2 958 000,00		2 958 000,00	
ООО "Спрингз Консалтинг"		14 628 291,86		14 628 291,86	
ООО "УК "ПРОМИНВЕСТ"		146 100 000,00		146 100 000,00	
Итого		272 208 392,92	7 786 965,36	264 421 427,56	-

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

Председатель комиссии
должность

подпись

Горобченко Н. Г.

расшифровка подписи

Члены комиссии

Член комиссии
должность

подпись

Фролов В. В.

расшифровка подписи

Член комиссии
должность

подпись

Тегляй С. В.

расшифровка подписи

Конкурсный управляющий
должность

подпись

Абаев А. Г.

расшифровка подписи

Земельные участки

Таблица 48

Земельные участки, учётные данные

№ п/п	Инв.№	Наименование по инвентарной карточке	Адрес	Дата постановки на баланс	Серия, №, дата Свидетельства о гос. регистрации права	Площадь (рисунок 55, с.104), кв.м	Кад.№ (рисунок 55, с.104)	Тип	Назначение	Балансовая стоимость на 20.11.18, руб.	Кадастровая стоимость на 20.11.18, руб
1	9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (44411 кв,м)	Россия, Московская обл., Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10	25.01.2012	50 АГ N308298, 25.01.2012	44 411	50:23:0000000:938	земли населенных пунктов	для размещения промышленных объектов	91 219 336	105 449 034
2	9000491	Земельный участок 50:23:0060901:45 (1457 кв,м)	Россия, Московская обл., Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10	20.12.2011	50 АГ N310354, 20.12.2011	1 457	50:23:0060901:45	земли населенных пунктов	для размещения промышленных объектов	4 006 584	3 460 535
3	9000487	Земельный участок 50:23:0060901:48 (3697 кв м)	Россия, Московская обл., Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10	16.12.2011	50 АГ N172444, 12.12.2011	3 697	50:23:0060901:48	земли населенных пунктов	для размещения промышленных объектов	9 389 243	8 780 782
4	9000498	Земельный участок 50:23:0060901:58 (10703 кв м)	Россия, Московская обл., Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10	06.12.2012	50 АД N558853, 06.12.2012	10 703	50:23:0060901:58	земли населенных пунктов	для размещения промышленных объектов	24 823 676	25 420 802
		Итого				60 268				129 438 839	143 111 153



9000494		9000491		9000487		9000498	
Адрес:	Раменский р-н, д.п. Родники, ул. Трудовая	Адрес:	Раменский р-н, д.п. Родники, ул. Трудовая	Адрес:	Раменский р-н, д.п. Родники, ул. Трудовая	Адрес:	Раменский р-н, д.п. Родники, ул. Трудовая, д. 10
Тип:	Земли населенных пунктов	Тип:	Земли населенных пунктов	Тип:	Земли населенных пунктов	Тип:	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер:	50:23:0000000:938	Кадастровый номер:	50:23:0060901:45	Кадастровый номер:	50:23:0060901:48	Кадастровый номер:	50:23:0060901:58
Кадастровый квартал:	50:23:00	Кадастровый квартал:	50:23:00601	Кадастровый квартал:	50:23:00601	Кадастровый квартал:	50:23:00601
Статус:	Учтенный	Статус:	Учтенный	Статус:	Учтенный	Статус:	Учтенный
Наименование:	участок	Наименование:	участок	Наименование:	участок	Наименование:	участок
Кадастровая стоимость, руб.	10549039	Кадастровая стоимость:	3490535	Кадастровая стоимость:	8780782	Кадастровая стоимость:	25420802
Общая площадь, кв.м	44411	Общая площадь:	1457	Общая площадь:	3697	Общая площадь:	10703
руб/кв.м	2374	руб/кв.м	2374	руб/кв.м	2374	руб/кв.м	2374
Дата постановки на учет:	12.12.2011	Дата постановки на учет:	07.06.2011	Дата постановки на учет:	03.11.2011	Дата постановки на учет:	27.07.2012
Дата изменения сведений в ГИИ:	29.11.2012	Дата изменения сведений в ГИИ:	29.11.2012	Дата изменения сведений в ГИИ:	29.11.2012	Дата изменения сведений в ГИИ:	29.11.2012
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	11.10.2015	Дата выгрузки сведений из ГИИ:	22.07.2015	Дата выгрузки сведений из ГИИ:	11.10.2015	Дата выгрузки сведений из ГИИ:	05.10.2015
Код назначения:	1.43301E+11	Код назначения:	1.43302E+11	Код назначения:	1.43301E+11	Код назначения:	1.43301E+11
Назначение назначения:	Для размещения производственных объектов	Назначение назначения:	Для размещения производственных объектов	Назначение назначения:	Для размещения производственных объектов	Назначение назначения:	Для размещения производственных объектов
Назначение по документу:	Для строительства производственных объектов	Назначение по документу:	Для строительства производственных объектов	Назначение по документу:	Для строительства производственных объектов	Назначение по документу:	Для строительства производственных объектов

Рисунок 54. Сведения из Росреестра



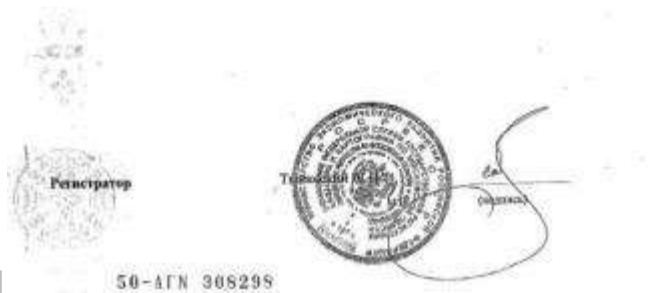
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 25 января 2012 года
 Документы-основания: Протокол о разделе земельного участка от 26.12.2011

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Площадь Розинки", ИНН: 504001218, ОГРН: 1025005124308, дата гос. регистрации: 10.12.1992, наименование регистрирующего органа: Администрация Раменского района Московской области, КПП: 504001001; адрес местонахождения: Россия, Московская область, Раменский район, пос.Розинки, ул.Трудовая, д.10

Вид права: Собственность
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства промышленных объектов, общая площадь 44 411 кв. м, адрес объекта: Московская область, Раменский район, дп.Розинки, ул.Трудовая, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0000000:938
 Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" января 2012 года сделана запись регистрации № 50:50:23/22/2011-424



ИНВ.№9000494

50-АГН 308298

Итого: 1 объект недвижимости

№ п/п	№ кадастрового (или условного) номера	Вид права	Субъект права	Дата государственной регистрации права
1	50:23:0000000:938	Собственность	ООО "Площадь Розинки"	10.12.1992



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный 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

Дата выдачи: 20 октября 2011 года

Документы-основания: Протокол о разделе земельного участка от 14.11.2011

Субъект (субъекты) права: Отделное исполнительное общество "Патриоты Родины", ИНН 500801218, ОГРН: 1025005124308, дата государственной регистрации: 16.12.1991, наименование регистрирующего органа: Администрация Раменского района Московской области, КПП: 500801001; адрес исполнителя: Россия, Московская область, Раменский район, п.с. Родники, ул. Трудовая, д. 10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства производственных объектов, общая площадь: 1 457 кв. м, адрес объекта: Московская область, Раменский район, д. Родники, ул. Трудовая, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0060901:43

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" октября 2011 года сделан запись регистрации № 50:50:21/198/2011-368

50-АГН 310354

ИНВ.№9000491

Формы: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное бюро технической инвентаризации" по Московской области
Одним из основных инструментов кадастрового учета, обеспечивающего достоверность сведений об объектах недвижимости, находящихся на территории кадастровой территории, является Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). ЕГРН является основным инструментом кадастрового учета недвижимости.

23.10.2011 № 50:23:0060901/43

1	Кадастровый номер	50:23:0060901:43	1	Лист №	2	Листов всего
2	Область назначения	Земельный участок № 50:23:0060901/43	3	Дата выданы права в государственном реестре	20 октября 2011	
4	Адрес	Московская область, Раменский район, д. Родники, ул. Трудовая, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала				
5	Категория земель	Земля населенных пунктов				
6	Вид разрешенного использования	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства производственных объектов, общая площадь: 1 457 кв. м, адрес объекта: Московская область, Раменский район, д. Родники, ул. Трудовая, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала				
7	Сведения об объекте	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства производственных объектов, общая площадь: 1 457 кв. м, адрес объекта: Московская область, Раменский район, д. Родники, ул. Трудовая, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала				
8	Сведения о праве	Собственность				
9	Сведения об ограничениях (обременениях) права	Ипотека				
10	Сведения о документах	Протокол о разделе земельного участка от 14.11.2011				
11	Сведения о кадастровом номере	50:23:0060901:43				
12	Сведения о листе	2				
13	Сведения о листе всего	2				
14	Сведения о документе	50:50:21/198/2011-368				
15	Сведения о документе	50:50:21/198/2011-368				

И.И. Зайцев
Специалист





Инв.№9000487

Муниципальное образование с/поселения "Поселение городок" по Рязанской области, Рязанский район
Муниципальное образование с/поселения "Поселение городок" по Рязанской области, Рязанский район
КАДАСТРОВЫЙ ВЫСКОТРИМЫЙ ПЛАН ЧАСТИ земельного участка государственной собственности
№ 11.0117.00.001.001.001.001

1	Кадастровый номер	50-23-0080901-48	2	Земельный участок	3	Виды объектов	
4	Кадастровый номер	50-23-0080901-48	5	Сведения о вводе в государственную книгу недвижимости	6	Дата вступления в силу	
7	Муниципальное образование: Московская область, Рязанский район, пос. Рязань, ул. Трудовая, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала						
8.1	Имя владельца/пользователя	Имя государственного органа	Имя государственного органа	Имя государственного органа	Имя государственного органа	Имя государственного органа	
8.2	Имя государственного органа	Имя государственного органа	Имя государственного органа	Имя государственного органа	Имя государственного органа	Имя государственного органа	
9	Удостоверение в государственной книге недвижимости						
10	Датум	11	Идентификационный код (ИД)	12	Условный кадастровый номер (или кадастровый номер)	13	Сведения о кадастре
14	Сведения о кадастре						
15	Сведения о кадастре						
16	Сведения о кадастре						
17	Сведения о кадастре						
18.1	Сведения о кадастре						
18.2	Сведения о кадастре						





ИНВ.№9000498

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии "Федеральный центр информации об объектах недвижимости" по Московской области

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (записка об объектах недвижимости)

ИНВ.№ 9000498

1	Кадастровый номер	50:23:0066901:58	2	Высота	3	Высота	2	
4	Общая площадь			а				
5	Площадь участка, занятого объектами недвижимости, расположенными в границах участка			б				
6	Площадь участка, занятого объектами недвижимости, расположенными в границах участка			в				
7	Площадь участка, занятого объектами недвижимости, расположенными в границах участка			г				
8.1	Вид разрешенного использования	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства промышленных объектов, общая площадь 10 703 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: здание водонапорной башни. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, городское поселение Радница, д.д.Радница, ул. Трудовая, д.10	8.2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства промышленных объектов, общая площадь 10 703 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: здание водонапорной башни. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, городское поселение Радница, д.д.Радница, ул. Трудовая, д.10	8.3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства промышленных объектов, общая площадь 10 703 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: здание водонапорной башни. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, городское поселение Радница, д.д.Радница, ул. Трудовая, д.10	8.4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства промышленных объектов, общая площадь 10 703 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: здание водонапорной башни. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, городское поселение Радница, д.д.Радница, ул. Трудовая, д.10
9	Установлено ли ограничение (обременение) права							
10	Установлено ли ограничение (обременение) права							
11	Установлено ли ограничение (обременение) права							
12	Установлено ли ограничение (обременение) права							
13	Установлено ли ограничение (обременение) права							
14	Установлено ли ограничение (обременение) права							
15	Установлено ли ограничение (обременение) права							
16	Установлено ли ограничение (обременение) права							
17	Установлено ли ограничение (обременение) права							
18	Установлено ли ограничение (обременение) права							
19	Установлено ли ограничение (обременение) права							
20	Установлено ли ограничение (обременение) права							
21	Установлено ли ограничение (обременение) права							
22	Установлено ли ограничение (обременение) права							
23	Установлено ли ограничение (обременение) права							
24	Установлено ли ограничение (обременение) права							
25	Установлено ли ограничение (обременение) права							
26	Установлено ли ограничение (обременение) права							
27	Установлено ли ограничение (обременение) права							
28	Установлено ли ограничение (обременение) права							
29	Установлено ли ограничение (обременение) права							
30	Установлено ли ограничение (обременение) права							
31	Установлено ли ограничение (обременение) права							
32	Установлено ли ограничение (обременение) права							
33	Установлено ли ограничение (обременение) права							
34	Установлено ли ограничение (обременение) права							
35	Установлено ли ограничение (обременение) права							
36	Установлено ли ограничение (обременение) права							
37	Установлено ли ограничение (обременение) права							
38	Установлено ли ограничение (обременение) права							
39	Установлено ли ограничение (обременение) права							
40	Установлено ли ограничение (обременение) права							
41	Установлено ли ограничение (обременение) права							
42	Установлено ли ограничение (обременение) права							
43	Установлено ли ограничение (обременение) права							
44	Установлено ли ограничение (обременение) права							
45	Установлено ли ограничение (обременение) права							
46	Установлено ли ограничение (обременение) права							
47	Установлено ли ограничение (обременение) права							
48	Установлено ли ограничение (обременение) права							
49	Установлено ли ограничение (обременение) права							
50	Установлено ли ограничение (обременение) права							

И.И. [Подпись]



Рисунок 55. Документы по земельным участкам

Здания на 20 ноября 2018 года

Таблица 49

Здания, учётные данные

№ п/п	Учётное имя	Инв.№	Дата постановки на баланс	Первоначальная стоимость на 20.11.2018, руб.	Остаточная стоимость на 20.11.2018, руб.
1	Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв,м	50000072	27.06.2011	13 655 878,45	8 612 835,85
2	Зверокухня с холодильником 3-этажный	50000005	01.12.1961	1 263 137,63	909 822,93
3	Новая зверокухня	50000006	01.12.1979	1 182 905,00	641 134,38
4	Пандус с навесом	90000357	30.11.2004	1 227 236,00	371 734,64
5	Холодильник	50000060	01.12.1987	559 777,00	360 495,04
6	Холодильник 600 тонн	50000011	01.12.1975	481 839,50	470 411,50
7	Цех первичной обработки	50000012	01.12.1976	725 834,00	360 739,94
8	Цех переработки и брикетирования кормов	50000061	01.12.1987	326 486,00	208 296,82
9	Контора зверосовхоза, 3-этажный	50000019	01.12.1976	745 751,00	438 376,28
10	Меховая фабрика, 3-этажный	50000063	01.12.1988	6 405 875,00	4 106 164,84
11	Санпропускник	50010009	01.12.1977	455 759,00	236 081,68
12	Санпропускник	50020009	01.12.1977	455 759,00	236 082,68
13	Холодильник 300 тонн	50000003	01.12.1961	405 010,00	128 388,18
14	Холодильник финский	50000069	01.12.1991	7 516 765,29	0,00
15	Цех вакцинации	50000021	01.12.1968	804 807,00	361 063,58
	Итого			36 212 819,87	17 441 628,34

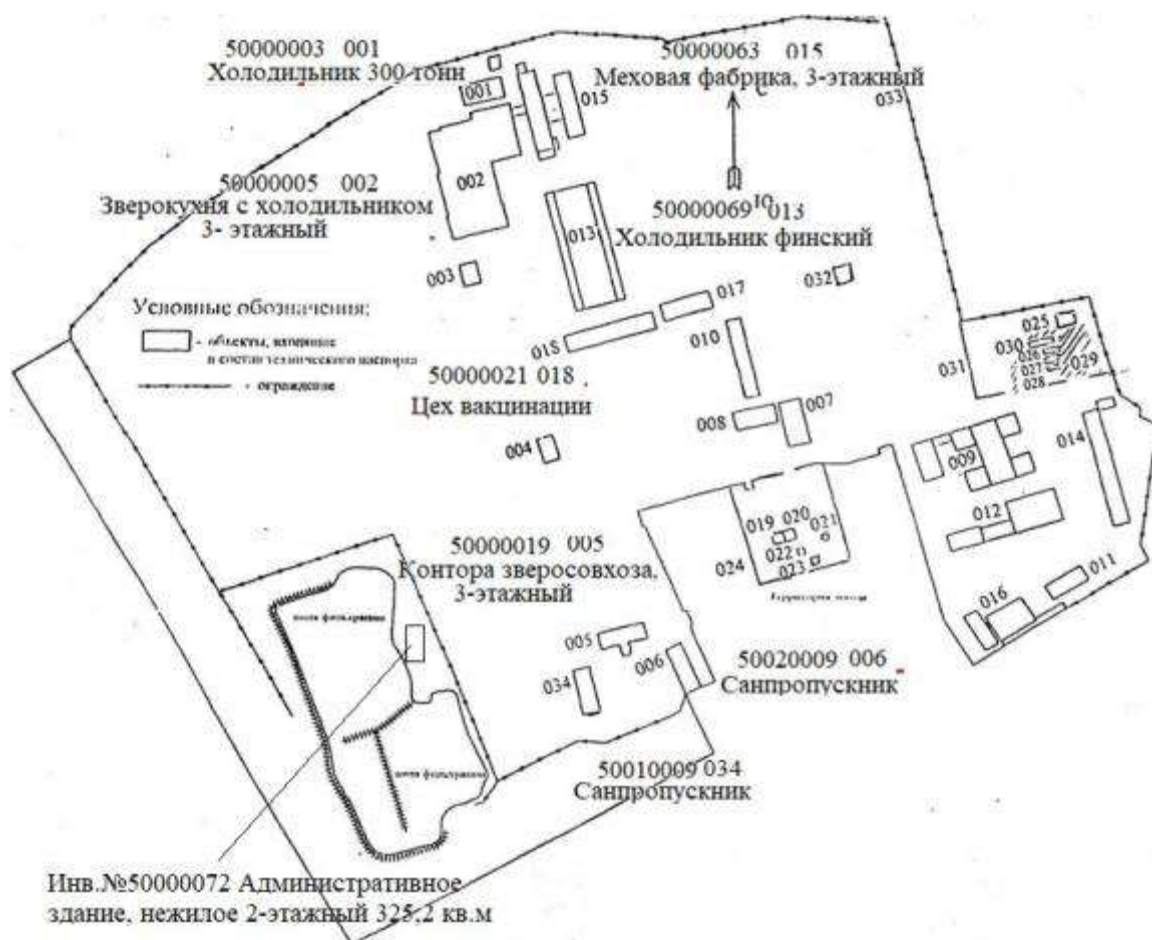


Рисунок 56. Ситуационный план

Таблица 50

Ценообразующие характеристика зданий

№ п/п	Инв.№	Учётное наименование	Свидетельство о государственной регистрации права	Год строительства	Общая площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м	Материал стен	Материал фундамента	Площадь застройки, кв.м
1	50000072	Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв.м (рисунок 57, с. 100)	50 АБН №091817, 11 июля 2011 года	2011	325,2	1 257	брус	бетон	260,5
2	50000005	Зверокухня с холодильником 3-этажный (рисунок 58, с. 103)	50 АД №948067, 21 января 2004 года	1961	6 460,6	52 080	кирпич, бетон	бетон	4 410,6
3	50000006	Новая зверокухня (рисунок 58, с. 103)	Неотделимое улучшение инв.№50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный *	1979			кирпич, бетон	бетон	
4	90000357	Пандус с навесом (рисунок 58, с. 103)	Неотделимое улучшение инв.№50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный *	2004			кирпич, бетон	бетон	
5	50000060	Холодильник (рисунок 58, с. 103)	Неотделимое улучшение инв.№50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный *	1987			кирпич, бетон	бетон	
6	50000011	Холодильник 600 тонн (рисунок 58, с. 103)	Неотделимое улучшение инв.№50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный *	1975			кирпич, бетон	бетон	
7	50000012	Цех первичной обработки (рисунок 58, с. 103)	Неотделимое улучшение инв.№50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный *	1976			кирпич, бетон	бетон	
8	50000061	Цех переработки и брикетирования кормов (рисунок 58, с. 103)	Неотделимое улучшение инв.№50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный *	1987			кирпич, бетон	бетон	
9	50000019	контора зверосовхоза, 3-этажный (рисунок 59, с.112)	50 АД №825863, 02 марта 2004 года	1976	1 453,7	4 706	кирпич силикатный	бетон	535,1
10	50000063	Меховая фабрика, 3-этажный (рисунок 60, с.113)	50 АД №825858, 02 марта 2004 года	1988	3 987,6	17 852	бетон	бетон	1 707,6
11	50010009	Санпропускник (рисунок 61, с.113)	50 АД №948077, 21 января 2004 года	1977	379,3	1 584	кирпич	бетон	461,3
12	50020009	Санпропускник (рисунок 62, с.114)	50 АД №948077, 21 января 2004 года	1977	703	2 004	кирпич, бетон	бетон	507
13	50000003	Холодильник 300 тонн (рисунок 63, с.115)	50 АД №948068, 21 января 2004 года	1961	461,7	3 252	металлич.	бетон	464,5
14	50000069	Холодильник финский (рисунок 64, с.116)	НАН0543455, 12 декабря 2005 года	1991	2 211,9	19 079,7	сендвич-панели	бетон	3 758
15	50000021	Цех вакцинации (рисунок 65, с.118)	50 АД №825863, 02 марта 2004 года	1968	1 303,4	6 199,3	ж/б	бетон	815,7
		Итого			17 286,40	108 014,00			12 920,30

Примечание

* включается в стоимость улучшаемого здания

Рисунок 57. Инв.№50000072, Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв.м, фотографии и документы (ниже)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр недвижимости в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Учреждением Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 25 июля 2011 года
Документ-основание: Договор № 111801 купли-продажи недвижимого имущества от 25.06.2011
Учреждением по кадастровому номеру: 50:06/003/2011-006/001 от 09.06.2011

Субъект (объекты) права: Открытое акционерное общество "Пансионат "Родник", ИНН: 5048001218, ОГРН: 1925002126308, дата гос. регистрации: 10.12.1992, наименование регистрирующего органа: Администрация Раменского района Московской области, ВПП: 50406/001; адрес: Московская область, Раменский район, пос. Родник, ул. Трудовая, д. 10

Вид права: Собственность
Объект права: Административное здание, нежилое; 2-этажный (подземелья отсутствуют); 1) объект кадастровый номер: 50:06/003/2011-006/001, кв. м. А, А1, адрес объекта: Московская область, Раменский район, дачный поселок Родник, ул. Трудовая, земельный участок: расположенный в западной части кадастрового квартала

Кадастровый (или кадастровый) номер: 50:06/23/108/2011-004
Существование ограничений (обременения) права: отсутствуют в силу закона о чем в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии со статьей 251 Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ

Подпись: Сергей А. В. [Печать]

50-18N 091817

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Приложение №2 к приказу Министерства юстиции Российской Федерации от 18.02.2008 № 32

Лист № 1 из 2 листов

Земля
(код объекта недвижимого имущества)

Дата: 20 июля 2011 г.

Кадастровый номер: 50:06/003/2011-006/001
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 46:248/002/0001/46440/0601

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Назначение: Административное здание
1.2. Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Раменский
Муниципальное образование	пос. Родник
Населенный пункт	пос. Родник
Улица (проект, переулок и т.д.)	улица Трудовая
Номер дома	
Номер квартиры	
Номер строения	
Литера	А, А1

1.3. Основные характеристики: общая площадь: 325,2 кв.м (земельный участок)

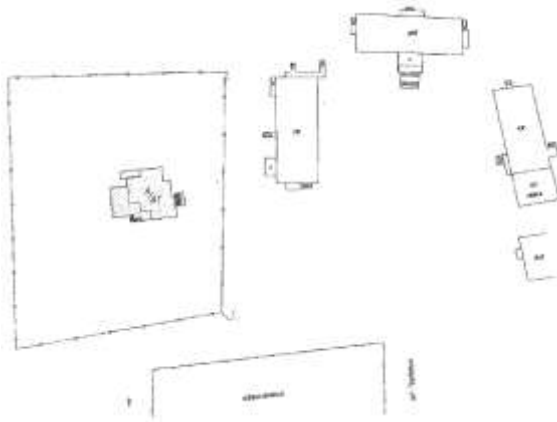
1.4. Назначение: Нежилое
1.5. Этажность: количество этажей: 2, количество подземных уровней: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 2011
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:
1.8. Присвоенные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Присвоение: Паспорт составлен по состоянию на 26.04.2011 г. Кадастровый номер земельного участка: 50:06/003/2011-006/001; 17 участков согласно документам предоставляется заявителем. В составе объекта не входит:

1.10. Московская область филиал ФГУП "Росгосинвентаризация - Федеральное БТИ"

Свидетельство об аккредитации субъекта (филиала) осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимого имущества № 2010 от 26 февраля 2008 г.

Генерал (инженер)-инвентаризатор: А. В. Ковалев (подпись, фамилия)
Начальник Раменского отделения: Е. А. Ситникова (подпись, фамилия)



2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ по плану (этажу)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1998г.; - для физических лиц - на дату обследования (руб.)
				Средняя высота	Кол-во		
1	2	3	4	5	6	7	8
А	Административное здание	2011	брус	м3	818	247,1	15801
А1	Административное здание	2011	многослойный железобетонный	м3	443	13,4	8336
1	Забор	-	металлические листы на металлических столбах	м	284,40		13485

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

Table with columns: no. of documents, actual area, and planned area usage (roads, lawns, etc.).

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ 6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

Table for object 6.1: calculation of areas and volumes. Includes columns for object name, formulas, calculated area, height, and volume.

6.2. Технические описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), выраженные физическим языком

Table for object 6.2: technical description of building elements. Detailed table with columns for element type, technical description, and quantity.

6.2. Технические описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), выраженные физическим языком

Table for object 6.2: technical description of building elements. Detailed table with columns for element type, technical description, and quantity.

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1963 года, руб.

Table for object 6.4: calculation of inventory value. Table with columns for building part, area, volume, and value in 1963 rubles.

Рисунок 58. Инв.50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный с неотделимыми улучшениями, инв.№50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный, инв.90000357, Пандус с навесом, инв.50000011, Холодильник 600 тонн, инв.50000012, Цех первичной обработки, инв.50000061, Цех переработки и брикетирования кормов, фотографии и документы (ниже)





Экспликация к плану здания звероухи с холодильником

№ по плану Датума	Наименование зданий и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (м ²)	Площадь застройки по наружному обмеру (м ²)	Объем (м ³)	Материал стен	Материал фундамента	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балсовая стоимость по состоянию на 01.01.2003г. руб.
			Наземная	Подземная								
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5Б	Здание звероухи с холодильником	произв.	3	0	6460,6	4410,6	52080	Кирпич бетон	бетон	1961	5	3211274



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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № _____ Всего листов: 3

"04" декабря 2015 г. № МО-15/ЗВ-2485373
Кадастровый номер: 50:23:0060601:50

Исторический кадастровый номер: 50:23:0060601
Планиданные номера: 754 070-1535 21
Дата внесения номера в государственный реестр недвижимости: 29.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (опишите местоположение):	Московская область, р-н Раменский, п. Радовское, ул. Трудовая, д. 10		
2	Основная характеристика:	площадь (кв.м)	6400,6	кв.м
3	Планировка:	Плоское здание		
4	Назначение:	зверобуль и артодальняком		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей	—		
6	Материал наружных стен	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	—		
8	Кадастровая стоимость (руб.)	66824570,04		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта капитального строительства (СГ)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 90-01/23-36/2063-357 от 21.01.2004, Открытое акционерное общество "Пилонный Радовск"	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых номерах:	—		
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости	—		
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих из объекта недвижимости	—		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (если известен об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус равно культурного	—		

Начальник Раменского отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" Ю. В. Зайцев
(полное наименование должности) (подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № _____ Всего листов: 3

"04" декабря 2015 г. № МО-15/ЗВ-2485373
Кадастровый номер: 50:23:0060601:50

Сведения об объекте недвижимого имущества на земельном участке(ах):

Условные обозначения:
■ объект недвижимости
--- границы

Масштаб 1:4000		Лист	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	И
И. Зайцев		М.И.О.	М.И.О.

Начальник Раменского отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" Ю. В. Зайцев
(полное наименование должности) (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № _____ Всего листов: 3

"04" декабря 2015 г. № МО-15/ЗВ-2485373
Кадастровый номер: 50:23:0060601:50

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека

Начальник Раменского отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" Ю. В. Зайцев
(полное наименование должности) (подпись, фамилия)



Инв.5000006, Новая зверокухня



Инв.90000357, Пандус с навесом



Инв.50000011, Холодильник 600 тонн



Инв.50000012, Цех первичной обработки



Инв.50000061, Цех переработки и брикетирования кормов

Рисунок 59. Инв.50000019, Контора зверосовхоза, 3-этажный, фотографии и документы (ниже)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ	
Лист № _____	
Дата № _____	
19 января 2017 г. № 50-11/001/2017/01	
Кадастровый номер:	50-15/004/01-08
Почтовый адрес (для объектов недвижимости):	123456789
Прежний кадастровый номер:	123456789
Дата вступления в силу государственной кадастровой оценки недвижимости:	28.07.2012
Описание объекта недвижимости (внесение):	
1. Адрес (указание географических координат):	Московская область, район Раменский, п. Раменский, ул. Трудовая, д. 10
2. Категория земель:	земель населенных пунктов
3. Назначение:	для размещения объектов складского назначения
4. Назначение:	для размещения объектов складского назначения
5. Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
6. Материал наружных стен:	кирпич
7. Тип пола в помещениях:	бетон
8. Кадастровая стоимость (руб.):	104420000
9. Кадастровый номер земельного участка (участков), в границах которого расположена объект недвижимости:	
10. Система координат и способ геодезических измерений:	
11. Кадастровый номер земельного участка, расположенного в границах объекта недвижимости:	
12. Система координат и способ геодезических измерений:	
13. Система координат и способ геодезических измерений:	
14. Система координат и способ геодезических измерений:	
15. Система координат и способ геодезических измерений:	
16. Система координат и способ геодезических измерений:	
17. Система координат и способ геодезических измерений:	

Экспликация к плану здания конторы зверосовхоза

№ по плану здания	Наименование здания и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (м²)	Площадь, занятая на наружном обмере (м²)	Объем (м³)	Материал стен	Материал фундамента	Год ввода в эксплуатацию	Исходный номер бух. учета	Исчисленная стоимость, по состоянию на 01.01.2002г. руб.
			Назначение	Подземная								
1	Здание конторы зверосовхоза	офис.	3	1	1453,7	535,3	4784	Кирпич бетон	бетон	1976	19	945791

Рисунок 60. Инв.50000063, Меховая фабрика, 3-этажный, фотографии и документы (ниже)



Экспликация к плану здания меховой фабрики

№ по плану здания	Наименование здания и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (м²)	Площадь, занятая на наружном обмере (м²)	Объем (м³)	Материал стен	Материал фундамента	Год ввода в эксплуатацию	Исходный номер бух. учета	Исчисленная стоимость, по состоянию на 01.01.2002г. руб.
			Назначение	Подземная								
63Б	Здание меховой фабрики	произв.	3	0	3987,6	1707,6	17852	бетон	бетон	1990	63	6405875

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета) **МП**

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 3
Всего листов: 3

№42 декабря 2015 г. № МО-15/38-2486459
Кадастровый номер: 50-21-0000000-22191
Номер кадастрового участка: 50-21-0000000
Предыдущие номера: 734-070-331563Б
Дата внесения номера в государственный реестр недвижимости: 31.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (полное местоположение)	Московская обл., Раменский р-н, пос. Раменки, ул. Трудовая, д.19
2	Основная характеристика	площадь 2887,6 кв.м (тип) (категория)
3	Назначение	Нежилое здание
4	Назначение	Здание - мелкая фабрика
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей	—
6	Материал наружных стен	Из прочих материалов
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	—
8	Кадастровая стоимость (руб.)	4795204,04
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	—
10	Степень готовности объекта недвижимого имущества (%)	—
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении	50-21-0000000-06706
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-01/23-51/2003-211-1 от 08.10.2003, Открытое акционерное общество "Пилышад Раменки", Открытое акционерное общество "Пилышад Раменки"	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
14	Особые отметки:	—
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—
16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
16.3	Кадастровые номера объектов, прилегающих к объекту кадастрового учета	—
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус закон об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенных	

Начальник Раменского отдела филиала ФГБУ "Спецценка" Росреестра" Ю. В. Зайцев
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 3
Всего листов: 3

№42 декабря 2015 г. № МО-15/38-2486459
Кадастровый номер: 50-21-0000000-22191

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Масштаб 1:

Начальник Раменского отдела филиала ФГБУ "Спецценка" Росреестра" Ю. В. Зайцев
(подпись, фамилия)

Рисунок 61. Инв.№5002009, Санпропускник 034, (ниже)

Номер по порядку	Наименование, наименование и краткая характеристика объекта	Дата	Год выпуска (проектирования, приобретения)	Номер		
				инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)
6	Панель с окнами			5002009		
7	Санпропускник			5001009		
8	Санпропускник			5002009		

санпропускники в учете основных средств идентифицируются одним инвентарным номером



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов: 2
"01" марта 2016 г. № МО-16/ЗВ-473907	
Кадастровый номер:	50:23:0060901:80
Номер кадастрового квартала:	50:23:0060901
Предыдущие номера:	50:23:05:01093:012, 3535-9Б, 9Д
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.05.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10
2	Основная характеристика:	площадь 379,3 кв.м (тип) (значение) (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание
4	Наименование:	Здание - санпропускник
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	—
6	Материал наружных стен:	—
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2403510.31
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-01/23-76/2003-350 от 21.01.2004, Открытое акционерное общество "Племзавод Родники"	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
14	Особые отметки:	—
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—
16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Начальник территориального отдела №21 В. В. Попов
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

Здания (вид объекта недвижимого имущества)					
Лист №	Всего листов: 2				
"01" марта 2016 г. № МО-16/ЗВ-473907					
Кадастровый номер:	50:23:0060901:80				
Сведения о частях здания, сооружения:					
Номер этажа	Учетный номер этажа	Основная характеристика этажа (тип)	Основная характеристика этажа (значение)	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	Характеристики этажа
1	—	неж.	—	—	Полтора
2	—	неж.	весь	—	Архив (в том числе дубликат)

Начальник территориального отдела №21 В. В. Попов
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)



Расшифровка к плану зданий санпропускников

№ инв. листа	Наименование зданий и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (кв.м)	Площадь строения по наружному обмеру (кв.м)	Объем (куб.м)	Материал стен	Материал фундаментов	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	Кадастровая стоимость, до окончания 01.01.2016г. (руб.)
			Всего	Подземная								
9Б	Здание санпропускника	промш.	1	0	379,3	461,7	1584	кирпич	бетон	1990	9	911518
9Д	Здание санпропускника	промш.	1	1	783,0	907	2084	Кирпич, бетон	бетон			

Рисунок 62. Инв.№50020009, Санпропускник 9Б, фотографии и документы (ниже)

Инвентарный номер	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска проекта, год строительства	Номер		
			инвентарный	кадастровый	длина в метрах по плану
9Б	Здание санпропускника		50020009		
9Д	Санпропускник		50020009		

санпропускники в учете основных средств идентифицируются одним инвентарным номером



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"01" марта 2016 г. № МО-16/ЗВ-473907

Кадастровый номер:	50:23:0060901:80
Номер кадастрового квартала:	50:23:0060901
Предыдущие номера:	50:23:05:01093:012, 3535-96,9Д
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.05.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Раменский район, пос.Родники, ул.Трудовая, д.10
2	Основная характеристика:	площадь 379,3 кв.м (тип) (значение) (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание
4	Наименование:	Здание - санпропускник
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	—
6	Материал наружных стен:	—
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2403510.31
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-01/23-76/2003-350 от 21.01.2004, Открытое акционерное общество "Племзавод Родники"	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
14	Особые отметки:	—
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—
16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Начальник территориального отдела №21
(полное наименование должности)

В. В. Попов
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"01" марта 2016 г. № МО-16/ЗВ-473907

Кадастровый номер:	50:23:0060901:80
--------------------	------------------

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер части	Учетный номер части	Основная характеристика помещения (тип)	Основная характеристика здания (значение)	Степень готовности объекта	Характеристики части
1	—	—	весь	—	Полная
2	—	—	весь	—	Архив (в том числе субархив)

Начальник территориального отдела №21
(полное наименование должности)

В. В. Попов
(инициалы, фамилия)

Экспликация к плану зданий санпропускников

№ по плану	Наименование зданий и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (м²)	Площадь застроенной наружной обмеру (м²)	Объем (м³)	Материал стен	Материал фундамента	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер б/р.участка	Вычисленная стоимость, по состоянию на 01.01.2000г., руб.
			Назначение	Полная								
9Б	Здание санпропускника	Против.	1	0	379,3	461,3	1584	кирпич	бетон	1990	9	911518
9Д	Здание санпропускника	Против.	1	1	703,0	567	2004	Кирпич, бетон	бетон			

Рисунок 63. Инв.50000003, Холодильник 300 тонн, фотографии и документы (ниже)



Экспликация к плану здания холодильника 300т

№ по плану здания	Наименование здания и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (м ²)	Площадь застройки по наружному обмеру (м ²)	Объем (м ³)	Материал стен	Материал фундамента	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бук учета	Балльная стоимость, по состоянию на 01.01.2005г. руб.
			Надземная	Подземная								
1	Здание холодильника 300т	произв.	1	0	461,7	464,5	3252	металлич.	бетон	1961	3	405010

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Данные (код объекта недвижимого имущества)

Лист № 1

28* ноября 2013 г. № МО-15/0-2/04473

Кадастровый номер: 50-23/0060001-09

Номер кадастрового квартала: 50-23/006001

Предыдущие номера: 23-076-1538-01

Дата вступления в силу государственной кадастровой оценки: 28.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества

1	Адрес (полное наименование):	Московская область, р-н Раменский, п. Раменки, ул. Трудовая, д. 11
2	Свойства:	земельный участок 461,7 кв.м
3	Характеристики:	г/п/з (г/п/з/л) (единица измерения)
4	Назначение:	Произв. здание
5	Назначение:	здание холодильника 300т
6	Материал наружных стен:	И прочие материалы
7	Год ввода в эксплуатацию (капитальная строительство):	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	475541,74
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в границах которого расположен объект недвижимого имущества:	
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	
12	Сведения о правах:	
13	Сведения и ссылки на реестр объектов культурного наследия:	
14	Сведения о правах:	
15	Сведения о кадастровых инженерах:	
16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости единый объект недвижимости:	
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости единый объект недвижимости:	
16.3	Кадастровые номера объектов недвижимости, подлежащих единому кадастровому учету:	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте). Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее указанных:	

Начальник Раменского отдела ФБУ "ФКЦ Росреестра" Ю. В. Забко

КАДАСТРОВЫЙ БАСИОН

Данные (код объекта недвижимого имущества)

Лист № 1

28* ноября 2013 г. № МО-15/0-2/04473

Кадастровый номер: 50-23/0060001-09

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке



Масштаб 1:

Начальник Раменского отдела ФБУ "ФКЦ Росреестра" Ю. В. Забко

Рисунок 64. Инв.50000069, Холодильник финский (ниже)



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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов: 2

"18" ноября 2015 г. № МО-15/3В-2338105

Кадастровый номер: 50-23-0060901:75
 Номер кадастрового квартала: 50-23-0060901
 Предыдущие номера: 50-23-05-01093-009, 3535-60Б
 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.05.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Раменский район, пос. Родники, ул. Трудовая, д.10		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	2211,9 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Здание - холодильник финский		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	---		
6	Материал наружных стен:	---		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	---		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4101703,12		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	---		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	---		
12	Сведения о правах. Собственность, № 50-01/23-51/2003-214.1 от 08.10.2003. Открытое акционерное общество "Пнемавод Родники"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	---		
14	Особые отметки:	---		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	---		
16	Дополнительные сведения:	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости 16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих учету в кадастре учета		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте). Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные.			

Начальник Раменского отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" (полное наименование должности) *(подпись)* Ю. В. Зайцев (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов: 2

"18" ноября 2015 г. № МО-15/3В-2338105

Кадастровый номер: 50-23-0060901:75

Сведения о частях здания, сооружения

Номер эта	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Степень готовности части	Характеристики части
		площадь (кв.м)	объем (куб.м)	степень готовности (%)		
1	---	---	---	---	---	Нежилое

Начальник Раменского отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" (полное наименование должности) *(подпись)* Ю. В. Зайцев (инициалы, фамилия)

М.П.

Исчерпывающие сведения к плану здания холодильника финского

№ по плану здания	Наименование здания и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (м ²)	Площадь эскапов по внутреннему обмеру (м ²)	Объем (м ³)	Материал стен	Материал фасадов	Год ввода в эксплуатацию	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2007г. (руб.)
			Назначение	Полная								
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
60Б	Здание холодильника финского	холодильн.	1	0	2211,9	1758	19079,7	Сэндвич-панели	бетон	1991	60	329581

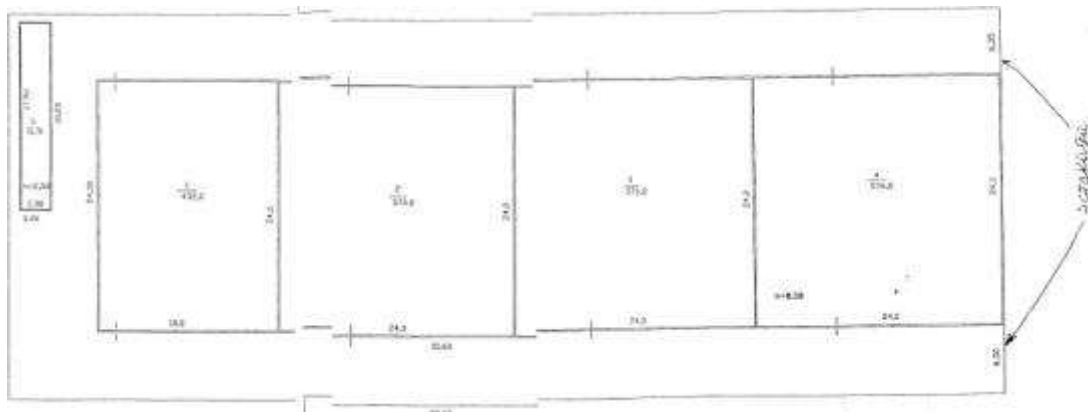
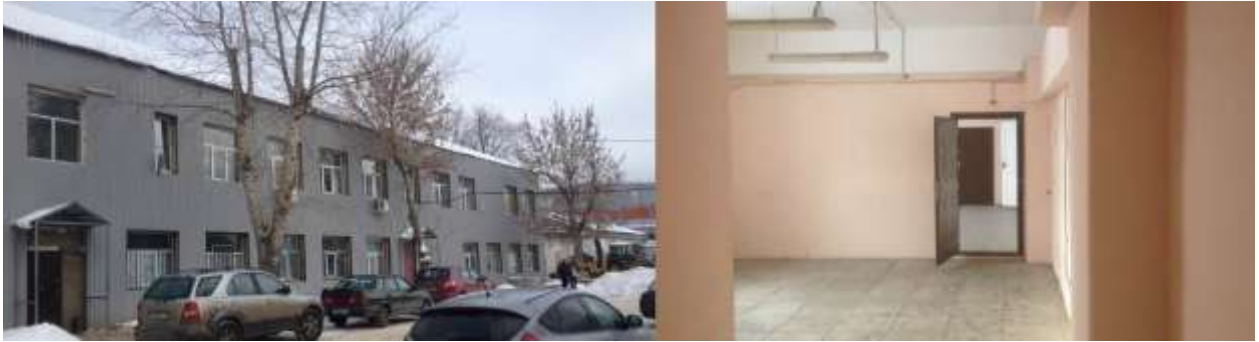


Рисунок 65. Инв.50000021, Цех вакцинации (ниже)



Экспликация к плану здания цеха вакцины

№ по плану Литера	Наименование зданий и сооружений	Назва- чение	Этажность		Общая площадь по геометрическому объёму (м²)	Площадь застройки по геометрическому объёму (м²)	Объём (м³)	Материал стен	Материал фундамента	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух.учета	Балансовая стоимость, по состоянию на 01.01.2016г., руб.
			Надземная	Подземная								
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
21Б	Здание цех вакцины	промышлен.	2	0	1303,4	815,7	6199,3	Ж/Б	Бетон	1974	21	804807

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (КП.1)

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов: 2

"18" ноября 2015 г. № МО-15/ЗВ-2338041
Кадастровый номер: 50:23:0060901.78
Номер кадастрового свидетельства: 50:23:0060901
Предельное значение: 50:23:07:01091-002, 3555-21Б
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.05.2014

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (полностью указывается)	Московская область, Раменский район, пос. Раменье, ул. Трудовая, д.10
2	Основные характеристики:	площадь: 1303,4 кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Производ. здание
4	Наименование:	Здание - цех вакцинации
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	—
6	Материал наружных стен:	—
7	Год ввода в эксплуатацию/свертывание строительства:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2416998,00
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (Сг):	—
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—
12	Сведения о праве: Собственность, № 50-01/21-51/2015-107/1 от 04.10.2013, Открытое акционерное общество "Раменский Рафинер"	—
13	Сведения об включении в реестр объектов культурного наследия:	—
14	Особые отметки:	—
15	Сведения о кадастровых номерах:	—
16	Дополнительные сведения: 16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости единый объект недвижимости: 16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих из объекта недвижимости единый объект недвижимости: 16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих оценке в кадастровом учете	—
17	Характеристики государственного кадастра недвижимости (деталь здания (об объекте), сведения об объекте недвижимости имеют статус документа)	—

Начальник Раменского отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" (полное наименование должности) Ю. В. Зайцев (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (КП.3)

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов: 2

"18" ноября 2015 г. № МО-15/ЗВ-2338041
Кадастровый номер: 50:23:0060901.78

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека

Начальник Раменского отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" (полное наименование должности) Ю. В. Зайцев (подпись)

Сооружения, рисунок 66, с.120)

Таблица 51

Сооружения, учётные данные и ценообразующие параметры

№ п/п	Инв.№	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год строительства	Гос.регистрация права	Конструкция, материал	Размеры
1	70000712	Беседка	37 475,00	0,00	2001	нет	стальной каркас, деревянная облицовка	площадь 8 кв.м
2	70000728	Ворота откатные на объекте "Административное здание"	546 632,94	0,00	2012	нет	стальные	6000×2500 мм
3	1400022	Ворота откатные 6000х2500 мм, АЛМ ОТК	141 355,94	0,00	2007	нет	стальные	6000×2500 мм
4	70000133	Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2	1 163 189,00	174 841,12	1980	нет	основание цементно-бетонное, покрытие асфальто-бетонное	дорога 1000 кв.м, тротуар 1000 кв.м и 3980 кв.м
5	70000134	Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м	260 879,00	102 235,24	1982	нет	основание цементно-бетонное, покрытие асфальто-бетонное	дорога 1500 кв.м, тротуар 743 кв.м, ограждение 360 м высота 2 м
6	70000726	Дорога 80 м на территории Административного здания	1 522 641,99	773 939,28	2011	нет	основание цементно-бетонное, покрытие асфальто-бетонное	800 кв.м
7	70000126	Дорога из ж/бетонных плит на территории	44 574 572,54	27 379 616,56	1977	нет	основание цементно-бетонное, покрытие асфальто-бетонное	5 100 кв.м
8	70000127	Дорога к а/весам от гаража 3600 м2	10 741 157,06	8 860 740,66	1979	нет	основание цементно-бетонное, покрытие асфальто-бетонное	3 600 кв.м
9	70000128	Дорога к газовой котельной 3500 м2	7 116 198,77	5 674 930,61	1974	нет	основание цементно-бетонное, покрытие асфальто-бетонное	3 500 кв.м
10	70000731	Лестница пожарная эвакуационная	753 050,36	675 867,99	2015	нет	стальная, с площадками	высота подъёма 10 м
11	70000717	Ограждение металлическое из профнастила, пр-ть 360 м	1 791 557,86	0,40	2008	нет	стальные столбы, заполнение стальной профилированный лист	высота 2 м, протяжённость 360 м
12	70000727	Ограждение протяжённостью 322 м и h 2 м	449 092,09	129 903,09	2011	нет	ж/б столбы, заполнение ж/б панели	высота 2 м, протяжённость 322 м
13	70000713	Ограждение сетчатое с воротами	1 465 828,81	0,00	2007	нет		высота 2 м, протяжённость 500 м
		ограждение					стальные столбы, заполнение стальная оцинкованная сварная сетка	
		ворота открывные					стальная оцинкованная сварная сетка	
14	70000715	Парковка автомобильная 560 кв,м	863 932,46	281 613,04	2008	нет	основание цементно-бетонное, покрытие асфальто-бетонное	560 кв.м
15	70000716	Парковка автомобильная 700 кв,м	2 933 792,11	956 318,51	2008	нет	основание цементно-бетонное, покрытие асфальто-бетонное	700 кв.м
16	70000729	Площадка хоккейная 48х24	3 971 581,00	1 027 938,76	2013	нет	грунтовое основание ограждение стальной каркас, заполнения фанера 12 мм	габариты 48×24 м
17	70000120	Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные	31 230,00	0,00	1982	нет	основание цементно-бетонное, покрытие асфальто-бетонное	980 кв.м
18	70000714	Система молниезащиты	235 451,41	0,00	2008	нет	стальные комплектующие	габариты объекта 40×30×12 м
19	70000163	Стадион-хоккейная площадка 15х30м, 60х25 м	272 690,00	693,68	1990	нет		
		хоккейная площадка 15х30м					грунтовое основание ограждение стальной каркас, заполнения фанера 12 мм, покрытие искусственная трава	габариты 15×30 м
		стадион 60х25 м					грунтовое основание ограждение стальной	габариты 60×25 м

№ п/п	Инв.№	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Год строительства	Гос.регистрация права	Конструкция, материал	Размеры
							каркас, заполнения фанера 12 мм, покрытие искусственная трава	
20	70000730	Теннисный корт 648 м2	1 380 607,33	357 333,61	2013	нет		площадь 648 кв.м
		покрытие			2013		искусственная трава и хард	
		ограждение			2013		стальная сетка, высота 4 м	
		освещение			2013		4 мачты	
		Итого	80 252 915,67	46 395 972,55				

Рисунок 66. Фотографии сооружений (ниже)



Инв.№70000712, Беседка



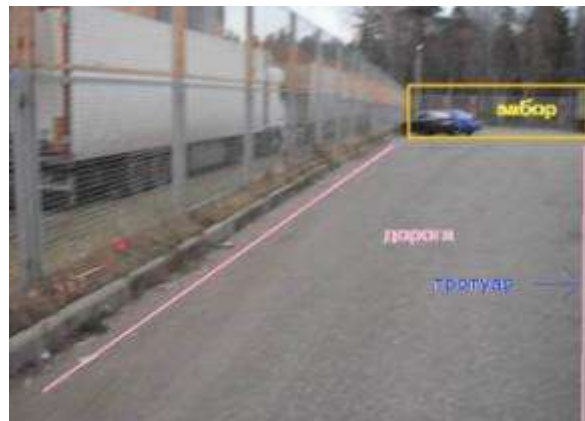
Инв.№70000728, Ворота откатные на объекте "Административное здание"



Инв.№1400022, Ворота откатные 6000x2500 мм, АЛМ ОТК



Инв.№70000133, Дорога 1000 м2, тротуар 1000 м2 и 3980м2



Инв.№70000134, Дорога 1500 м2, тротуар 743 м2, забор 360 м



Инв.№70000726, Дорога 80м на территории Административного здания



Инв.№70000126, Дорога из ж/бетонных плит на территории



Инв.№70000128, Дорога к газовой котельной 3500 м2



Инв.№70000731, Лестница пожарная эвакуационная, неотделимое улучшение объекта инв.№50000019, Контора зверосовхоза, 3-этажный (рисунок 59,с.112)



Инв.№70000717, Ограждение металлическое из профнастила,пр-ть 360 м



Инв.№70000727, Ограждение протяженностью 322 м и h 2 м



Инв.№70000713, Ограждение сетчатое с воротами



Инв.№70000715, Парковка автомобильная 560 кв,м



Инв.№70000716, Парковка автомобильная 700 кв,м



Инв.№70000120, Подъездная дорога к комплексам 980 м2 а/бетонные



Инв.№70000729, Площадка хоккейная 48х24



Инв.№70000714, Система молниезащиты, неотделимое улучшение объекта инв.№50000019, Контра зверосовхоза, 3-этажный (рисунок 59,с.112)



Инв.№70000163, Стадион-хоккейная площадка 15х30м, 60х25 м



Инв.№70000730, Теннисный корт 648 м2

Документы по ограничениям прав собственности, таблица 52, с.127)

Дополнительное соглашение № 34
к Договору об ипотеке № ДСК/2381 от 08 ноября 2006 г.

г. Москва

Тринадцать миллионов двести тысяч рублей/тринадцать млн 2000 руб

Акционерный коммерческий банк «ИнтерКредит» (акционерное общество), Генеральная дирекция Центрального банка Российской Федерации № 121 от 17.12.2014 г., зарегистрирован Мещеряевым инспекцией МЧС России № 39 по г. Москве 16.09.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739198387, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 77 № 008350853, адрес юридического лица: город Москва, улица Петушкина, дом 31/2, строение 1, ИНН 7707025725, КПП 774001001, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Первого заместителя Председателя Правления Шереметьева Корнелия Евгеньевича, действующего на основании Доверенности № 300 от 26.12.2014 г., с одной стороны и

Открытое акционерное общество «Венецвид Родники», зарегистрированное Мещеряевым инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 1 по Московской области 18.12.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 10251005124308, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 50 № 004151391, адрес юридического лица: 140143, Московская область, Раменский район, поселок Родники, ул. Трудовая, дом 10, ИНН 5040091218, КПП 504001001, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Самарцова Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

имеет либо по своей инициативе выкупили «Стороны» или «Стороны, соответственно, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке № ДСК/2381 от 08.11.2006 г. (далее – Договор об ипотеке) о следующем:

1. п.1.1 Договора об ипотеке изменить и изложить в следующей редакции:
«1.1. Заказчиком передател Заемодателем в залог на условиях, описанных настоящим Договором, и обеспечение исполнения своих обязательств по Договору кредитной линии № ДСК/1401 от 05 июля 2006г., а также Дополнительным соглашением к нему № 2 от 20 марта 2007г., №3 от 22 июля 2007г., №4 от 27 июля 2007г., №5 от 04 сентября 2007г., №6 от 08 ноября 2007г., №7 от 24 декабря 2007г., №8 от 06.01.2008г., №9 от 21 апреля 2008г., №10 от 26 мая 2008г., №11 от 01 июля 2008г., №12 от 07 июля 2008г., №13 от 18 августа 2008г., №14 от 26 сентября 2008г., №15 от 03 октября 2008г., №16 от 14 ноября 2008г., №17 от 22 декабря 2008г., №18 от 15 мая 2009г., №19 от 20 июня 2009г., №20 от 01 сентября 2009г., №21 от 30 сентября 2009г., №22 от 30 октября 2009г., №23 от 30 ноября 2009г., №24 от 31 марта 2010г., №25 от 31 мая 2010г., №26 от 30 июня 2010г., №27 от 27 октября 2010г., №28 от 22 февраля 2011г., №29 от 05 апреля 2011г., №30 от 22 апреля 2011г., №31 от 23 мая 2011г., №32 от 08 июля 2011г., №33 от 02 декабря 2011г., №34 от 25 июня 2012г., №35 от 04 декабря 2012г., №36 от 17 декабря 2012г., №37 от 04 декабря 2014г., №38 от 30 декабря 2015г. и №39 от 26 января 2016г., заключенным между Заемодателем (далее также именуемым «Банком») Заказчиком (далее также именуемым «Венецвид») в г.Москве (далее по тексту – «Кредитный договор»), подтверждающие Заказчиком недвижимое имущество (далее – «Предмет залога», «Предмет ипотеки»), упомянут в п.2.1 настоящего Договора».

2. п.1.3 Договора об ипотеке изменить и изложить в следующей редакции:
«1.3. Сведения о Кредитном договоре:
- кредит предоставляется в виде кредитной линии с лимитом выдачи в размере 487 354 922,17 (Восемьсот сорок семь миллионов триста пятьдесят четыре тысячи девятьсот двадцать два рубля 37 копеек);
- срок кредитной линии – до 29 апреля 2016г. включительно;
- процентная ставка за пользование Кредитом устанавливается в размере 7% (Семь) процентов годовых.

Банк оставляет за собой право, а Заказчик признает за Банком право в одностороннем порядке изменить (уменьшить или повысить) процентную ставку по Договору, в случае изменения спроса и

5

реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2004 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-350.

Условный номер: 50-23-05-01093-012.
• Задание – санпропускник, общей площадью 148,70 (триста сорок восемь целых семь десятых) кв.м, кроме того, подача общей площадью 354,30 (триста пятьдесят четыре целых три десятых) кв.м, инв. № 3535-9Б, 9Д, лит. 9Д, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Родники, улица Трудовая, дом 10, принадлежит Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанное здание подтверждается:
- Актом оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. №еросколла «Родники»;

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АД № 948066, выданным Московской областной регистрационной палатой 21 января 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2004 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-351.

Условный номер: 50-23-05-01093-013.
• Задание – инвентар №еросколла, 3-этажный, общей площадью 1 453,70 (одна тысяча четыреста пятьдесят три целых семь десятых) кв.м, в том числе подвал общей площадью 363,3 (триста шестьдесят три целых три десятых) кв.м, инв. № 3535-19Б, лит. 19Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Родники, улица Трудовая, дом 10, принадлежит Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанное здание подтверждается:
- Актом оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. №еросколла «Родники»;

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АД № 948066, выданным Московской областной регистрационной палатой 21 января 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2004 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-356.

Условный номер: 50-23-05-01093-018.
• Задание – цех инвентаризации, общей площадью 1 303,40 (одна тысяча триста три целых четыре десятых) кв.м, инв. № 3535-21Б, лит. 21Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Родники, улица Трудовая, дом 10, принадлежит Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанное здание подтверждается:
- Актом оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. №еросколла «Родники»;

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АД № 948066, выданным Московской областной регистрационной палатой 21 января 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 октября 2003 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-361.

Условный номер: 50-23-05-01093-002.
• Задание – хозяйственная флигель, общей площадью 2 211,90 (две тысячи двести одиннадцать целых девять десятых) кв.м, инв. № 3535-60Б, лит. 60Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Родники, улица Трудовая, дом 10, принадлежит Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанное здание подтверждается:
- Актом оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. №еросколла «Родники»;

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АД № 948066, выданным Московской областной регистрационной палатой 02 марта 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 октября 2003 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-214.1.

Условный номер: 50-23-05-01093-009.
• Задание – молельня фабрика, 3-этажный, общей площадью 3 987,60 (три тысячи девятьсот восемьдесят семь целых шесть десятых) кв.м, инв. № 3535-63Д, лит. 63Д, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Родники, улица Трудовая, дом 10, принадлежит Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанное здание подтверждается:

предложения на кредитные ресурсы, в связи с этим в изменении ставок Банка России (ставки рефинансирования, ключевой ставки) и других финансовых показателей, влияющих на стоимость кредитных ресурсов Банка, без оформления дополнительного соглашения к Договору. В случае изменения Банком процентной ставки указанное изменение вступает в силу через 10 (Десять) календарных дней с даты отправки уведомления Банком Заказчику, если в уведомлении не указана более поздняя дата вступления изменения в силу.

В случае принятия Банком решения о повышении процентной ставки по Кредиту в связи со снижением ставок Банка России (ставки рефинансирования, ключевой ставки) и других финансовых показателей, влияющих на стоимость кредитных ресурсов, размер такого повышения установленной по Договору процентной ставки не будет превышать величину снижения измененной финансово-показателя (ставки рефинансирования, ключевой ставки и т.д.) более чем на 3 (Три) процентных пункта.

- уплата процентов осуществляется в соответствии с условиями Кредитного договора. Уплата процентов по использованию Кредитом производится ежемесячно, не позднее последнего 10 числа месяца, следующего за расчетным периодом, с расчетных счетов Заказчика, открытых в Банке и иных кредитных организациях в рублях и/или иностранной валюте, путем списания соответствующих денежных средств Банком без распоряжения Заказчика или Заказчиком самостоятельно. При окончательном погашении Кредита (при погашении вкладами части основного долга) причитающиеся за текущий месяц проценты уплачиваются в вынужденном порядке, т.е. не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошел погашение последней части основного долга».

3. п. 2.1 Договора об ипотеке изменить и изложить в следующей редакции:
«2.1. Предметом залога по настоящему Договору является:

• Здание – хозяйственная 300 т, общей площадью 461,70 (четыреста шестьдесят одна целая семь десятых) кв.м, инв. № 3535-3Б лит. 3Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Родники, улица Трудовая, дом 10, принадлежит Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанное здание подтверждается:
- Актом оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. №еросколла «Родники»;

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АД № 948066, выданным Московской областной регистрационной палатой 21 января 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2004 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-358.

Условный номер: 50-23-05-01093-020.
• Здание – зероуэник с холодильником, 3-этажный, общей площадью 6 460,60 (шесть тысяч четыреста шестьдесят целых шесть десятых) кв.м, инв. № 3535-5Б, лит. 5Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Родники, улица Трудовая, дом 10, принадлежит Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанное здание подтверждается:
- Актом оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. №еросколла «Родники»;

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АД № 948066, выданным Московской областной регистрационной палатой 21 января 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2004 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-357.

Условный номер: 50-23-05-01093-019.
• Здание – санпропускник, общей площадью 379,30 (триста семьдесят девять целых три десятых) кв.м, инв. № 3535-9Б, 9Д, лит. 9Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Родники, улица Трудовая, дом 10, принадлежит Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанное здание подтверждается:
- Актом оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. №еросколла «Родники»;

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АД № 948066, выданным Московской областной регистрационной палатой 21 января 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2004 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-357.

4

- Актом оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. №еросколла «Родники»;

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АД № 948066, выданным Московской областной регистрационной палатой 02 марта 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08 октября 2003 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-21.1.1.

Условный номер: 50-23-05-01093-006.
Указанное здание передано в аренду ЗАО «ЭКОКС-ПРОМ» сроком с 01.02.2006 г. по 31.01.2011 г. (запись о регистрации № 50-50-23/01/2006-142 от 13.04.2006 г.).

• Сооружение – зероуэник 2 400,00 (две тысячи четыреста) м. инв. № 3535-110Б, лит. 110Б, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Родники, улица Трудовая, дом 10, принадлежит Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанное сооружение подтверждается:
- Актом оценки стоимости зданий и сооружений по состоянию на 01.07.1992 г. №еросколла «Родники»;

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 АД № 948066, выданным Московской областной регистрационной палатой 21 января 2004 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2004 г. сделана запись о регистрации № 50-01/23-76/2003-359.

Условный номер: 50-23-05-01093-021.
• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства промышленных объектов, общей площадью 1 457,00 (Одна тысяча четыреста пятьдесят семь целых) кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, д. Родники, улица Трудовая, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, принадлежащий Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанный земельный участок подтверждается:
- Протоколом о разделе земельного участка от 14.11.2011г.

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АГ № 310354, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 20 декабря 2011 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 декабря 2011 г. сделана запись о регистрации № 50-50-23/198/2011-168.

Кадастровый номер объекта: 50:23:0000901-45.
• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства промышленных объектов, общей площадью 4 200,00 (Четыре тысячи двести) кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, д. Родники, улица Трудовая, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, принадлежащий Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанный земельный участок подтверждается:
- Протоколом о разделе земельного участка от 14.11.2011г.

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АГ № 310353, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 20 декабря 2011 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 декабря 2011 г. сделана запись о регистрации № 50-50-23/198/2011-169.

Кадастровый номер объекта: 50:23:0000901-46.
• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства промышленных объектов, общей площадью 44 411,00 (Сорок четыре тысячи четыреста одиннадцать) кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, д. Родники, улица Трудовая, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, принадлежащий Заказчику на праве собственности.

Право собственности Заказчика на указанный земельный участок подтверждается:
- Протоколом о разделе земельного участка от 26.12.2011г.

- Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АГ № 308258, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 23 января 2012 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 января 2012 г. сделана запись о регистрации № 50-50-23/222/011-434.

Кадастровый номер объекта: 50:23:0000006-938.

3.

«Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства промышленных объектов, общей площадью 2 100,09 (две тысячи одинсот нуль кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, дп Трудовая, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, принадлежащий ЗАО «Спецценка» на праве собственности.

Права собственности ЗАО «Спецценка» на указанный земельный участок идентифицированы:

- Протоколом о выделении земельного участка от 24.09.2010г;
- Свидетельством о государственной регистрации права серия 58-АБ № 210123, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 22 октября 2010 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22 октября 2010 г. кадастровый номер: 50-20-21/184/2010-171.

Кадастровый номер объекта: 50-21-0090001/27»

- Остальные положения Договора об ипотеке остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств ЗАО «Спецценка» по Кредитному договору.
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора об ипотеке № ДК02/281 от 08 ноября 2006 г.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, ограничивая (обременявая) права на недвижимое имущество в связи с ним.

Адреса и данные Сторон

ЗАО «Спецценка»:
 Акционерный коммерческий банк «ЦентрКредит» (акционерное общество),
 190017, г.Москва, ул.Ленинская, д.13/2 стр.1,
 ОГРН 1027739198287, ИНН 7707025225,
 К/с № 30101810700000000514 в ГУ Банка России по ЦФО,
 БИК 044525514.

ЗАО «Спецценка»:
 Открытое акционерное общество «Плановод России»
 140143, Московская область, Раменский район, пос. Раменск, ул. Трудовая, д. 10,
 ОГРН 1025005124388, ИНН 5040001218,
 Р/с № 40702810700000000501 в АО АКБ «ЦентрКредит»,
 К/с № 30101810700000000514, БИК 044525514.

Медведев Кристина Владимировна
 (подпись)
 (подпись)
 (подпись)
 (подпись)

Приложение №4 к Договору
 аренды недвижимого имущества
 № 154203 от 01.11.2015г.

ГРАФИК
платеж обеспечительного платежа
01 ноября 2015 года

Открытое акционерное общество «Плановод России», выигравшее в аукционе «Армивагнетель», в лице Сергея М.М., действующего на основании Устава, с одной стороны и Общества с ограниченной ответственностью «АПС ТА», выигравшее в аукционе «Армивагнетель», в лице Генерального директора Давыдова Натана Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий График, в соответствии с которым:

- В соответствии с п.2.2.2. настоящего Договора, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю обеспечительный платеж равной стоимости залога (стоимость залога - 114 006,78 рублей) частями в следующем графике:

№ п/п платежа	Дата платежа	Сумма платежа (включая НДС)
1	До 21 октября 2016 года	125 000 рублей
2	До 21 ноября 2016 года	125 000 рублей
3	До 21 декабря 2016 года	125 000 рублей
4	До 21 января 2017 года	125 000 рублей
5	До 21 февраля 2017 года	125 000 рублей
6	До 21 марта 2017 года	125 000 рублей
ИТОГО:		750 000 рублей

- В случае поступления Арендодателю на счет заданной части обеспечительного платежа, указанной в п. 1 настоящего Графика в отсутствие взаимных претензий у Сторон Договора, Стороны регистрируют Соглашение об обеспечении и Арендодатель обязуется проинформировать взыскателя Арендодателю по Акту.
- Арендатор вправе вычитать (вычитаемая) Арендодателю указанные в п. 1 настоящего Графика части обеспечительного платежа или часть обеспечительного платежа единовременно ранее срока установленной п. 1 настоящего Графика.
- Настоящий График составлен в 3-х экземплярах - по одному для каждой из сторон, третий - для регистрирующего органа.

Арендователь:
 ЗАО «Плановод России»
 М.М. Сергеев

Арендатор:
 ООО «АПС ТА»
 Н.М. Давыдов

Договор № 154203
аренды недвижимого имущества

Московская область, Раменский район, пос. Раменск
« 01 » ноября 2015 года

Открытое акционерное общество «Плановод России», выигравшее в аукционе «Армивагнетель», в лице Сергея М.М., действующего на основании Устава, с одной стороны и Общества с ограниченной ответственностью «АПС ТА», выигравшее в аукционе «Армивагнетель», в лице Генерального директора Давыдова Натана Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий договор (далее - Договор) и неосуществляют:

1. Предмет договора

- По настоящему договору Арендодатель за определенную стоимость передает Арендатору плату за пользование имуществом на временное пользование имуществом, а именно:
 - Помещение площадью 379,2 кв.м (камера помещений) выданы согласно инвентаризации БТИ: №1 площадью 16,4 кв.м; №2 площадью 2,4 кв.м; №3 площадью 12,5 кв.м; №4 площадью 53,2 кв.м; №5 площадью 2,3 кв.м; №6 площадью 9,7 кв.м; №7 площадью 9,7 кв.м; №8 площадью 5,3 кв.м; №9 площадью 2,7 кв.м; №10 площадью 30,4 кв.м; №11 площадью 17,1 кв.м; №12 площадью 3,8 кв.м; №13 площадью 15,2 кв.м; №14 площадью 8,8 кв.м; №15 площадью 3,3 кв.м; №16 площадью 3,4 кв.м; №17 площадью 11,7 кв.м; №18 площадью 13,2 кв.м; №19 площадью 4,6 кв.м; №20 площадью 4,7 кв.м; №21 площадью 2,8 кв.м; №22 площадью 2,6 кв.м; №23 площадью 1,3 кв.м; №24 площадью 37,6 кв.м; №25 площадью 4,8 кв.м; №26 площадью 110,1 кв.м, расположенные в здании - Секторизации, инвентарный номер, указанный в Свидетельстве о государственной регистрации прав: 1525-05, 93, литеры 96 (далее по тексту - «Имущество»).
- Имущество расположено по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Раменск, ул. Трудовая, д.10 (далее - «Территория»).
- Точное местонахождение Имущества, передаваемого в аренду по договору, определяется путем обозначения адресной сетки (сетка) - Приложение №1 к настоящему договору.
- Начальный срок аренды по Договору и, соответственно, начало исполнения арендной платы по договору определяется с 01 февраля 2016 года. Последний день аренды по Договору - 31 января 2026 года.
- Помещение принадлежит на праве собственности ОАО «Плановод России» (Свидетельство о государственной регистрации прав, выдано Московской областной регистрационной палатой 21.01.2006г., серия 19 АД № 940866, регистрационный номер № 30-01/23-76/2003-350). Имущество находится в обременении (защита оспору из предмета залога по сделке от 04/04/14), в связи с чем Арендодатель обязуется получить необходимые согласования.
- Имущество предоставляется в аренду для осуществления Уставной деятельности Арендатора.

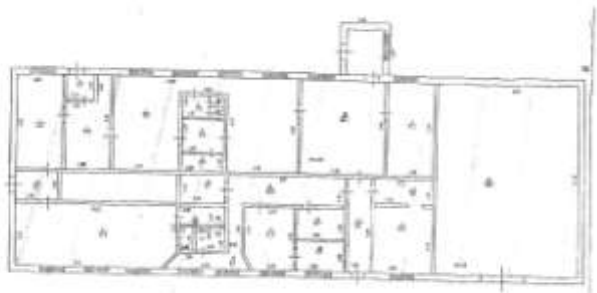
2. Арендная плата по договору и порядок расчетов

- Арендная плата по настоящему договору состоит из основной и вариативной частей арендной платы.
- Постоянная часть арендной платы:
 - Основная часть арендной платы по настоящему договору составляет с учетом НДС - 125 000 (сто двести пятьдесят тысяч) рублей в месяц, в том числе:
 - Постоянная часть арендной платы без НДС в сумме 103 932,20 (сто тысяч триста девяносто три рубля 20 коп.) рублей;
 - НДС в сумме 19 067,80 рублей.
 - Уплата Постоянной части арендной платы производится Арендатором ежемесячно (срок исполнения - пятый рабочий день) до даты окончания месяца аренды, производящегося единовременно (авансовыми платежами) и не менее, чем за 20 (двадцать) дней до окончания месяца аренды Арендатором на основании счета, выданного Арендодателем, в срок не позднее 15 января 2016г. В связи с ремонтными работами и приобретением Арендатором материальных ценностей (вспомогательных материалов, оборудования и т.д.) в период исполнения обязательств по оплате обеспечительного платежа (равной стоимости постоянной части аренды) за месяц аренды. Уплата Постоянной части арендной платы за последние шесть месяцев аренды производится Арендатором в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 4 к настоящему Договору, являющееся неотъемлемой частью и приложением к Договору) обеспечительного платежа. В связи с предоставлением Арендатору информации о статусе оплаты обеспечительного платежа, до полного выполнения Договора по регистрации, Стороны обязуются подписывать Соглашение об обеспечении, в соответствии с которым Арендатор обязуется передать Арендодателю необходимые документы (вспомогательные документы, оборудование и т.д.) в счет выполнения Арендатором обязательств по

Арендователь: *Сергеев* Арендатор: *Давыдов*

СХЕМА

план расположения арендного имущества общей площадью 379,2 кв.м, инвентарный номер, указанный в Свидетельстве о государственной регистрации 1525-05, 93, литеры 96, расположенное по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Раменск, ул. Трудовая, д.10.



Арендователь:
 ЗАО «Плановод России»
 М.М. Сергеев

Арендатор:
 ООО «АПС ТА»
 Н.М. Давыдов

Таблица 52

Ограничения прав собственности Земли

№ п/п	Инв.№	Наименование по инвентарной карточке	Ограничительный статус	Ограничительный документ
1	9000494	Земельный участок 50:23:0000000:938 (44411 кв,м)	ипотека	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
2	9000491	Земельный участок 50:23:0060901:45 (1457 кв,м)	ипотека	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
3	9000487	Земельный участок 50:23:0060901 48 (3697 кв м)	нет	
4	9000498	Земельный участок 50:23:0060901:58 (10703 кв м)	нет	

Здания

№ п/п	Учётное имя	Инв.№	Ограничительный вид	Ограничительный документ
1	Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв,м	50000072		
2	Зверокухня с холодильником 3-этажный	50000005	ипотека	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
3	Новая зверокухня	50000006		
4	Пандус с навесом	90000357		
5	Холодильник	50000060		
6	Холодильник 600 тонн	50000011		
7	Цех первичной обработки	50000012		
8	Цех переработки и брикетирования кормов	50000061		
9	Контора зверосовхоза, 3-этажный	50000019	ипотека	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
10	Меховая фабрика, 3-этажный	50000063	ипотека	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
11	Санпропускник	50010009	ипотека	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
12	Санпропускник	50020009	ипотека	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
13	Холодильник 300 тонн	50000003	ипотека	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
14	Холодильник финский	50000069	ипотека	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006
15	Цех вакцинации	50000021	ипотека, долгосрочная аренда	дополнительное соглашение №34 от 26.01.2016 к договору об ипотеке №ДСК/2381 от 08.11.2006, договор аренды недвижимого имущества №154203 от 01.10.2015

Оборудование, рисунок 66, с.120)

Таблица 53

Сооружения, учётные данные и ценообразующие параметры на 20.11.2018

№ п/п	Учётное имя	Инв.№	Дата постановки на баланс	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Характеристика
1	Компьютер персональный Meijin Intel Core i34360	700055	02.03.2015	42 757,77	0,00	
2	Кондиционер Panasonic A 12 DKD *	90000313	01.08.2005	28 847,46	0,00	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000021, Цех вакцинации (рисунок 65, с.118)
3	Кондиционер Panasonic A 18 DKD *	90000312	01.08.2005	36 372,88	0,00	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000021, Цех вакцинации (рисунок 65, с.118)
4	Мини (Линия) АТС	14004760	01.12.2002	64 358,00	13 139,88	Нет данных
5	мини АТС с системным аппаратом LDP-7224D	400071	07.09.2011	41 361,87	0,00	Нет данных
6	Персональный компьютер Codex 1234 Core i3 4370, Gb	9000499	16.06.2015	43 881,36	0,00	
7	Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика *	400070	01.04.2011	280 247,15	0,00	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000063, Меховая фабрика, 3-этажный (рисунок 60, с.113)
8	Система автоматической пож,сигнал,(Меховая фабрик) *	400082	20.10.2015	448 481,91	176 451,99	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000063, Меховая фабрика, 3-этажный (рисунок 60, с.113)
9	Система автоматической пож,сигнал,(Цех вакцинации) *	400081	20.10.2015	602 293,70	236 967,91	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000021, Цех вакцинации (рисунок 65, с.118)
10	Система автоматической	400077	01.10.2013	583 819,25	0,00	Неотделимое улучшение объекта

№ п/п	Учётное имя	Инв.№	Дата постановки на баланс	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб,	Характеристика
	пож,сигнал, в Конторе звер, *					инв.№50000019, контора зверосовхоза, 3-этажный (рисунок 59,с.112)
11	Система диспетчеризации автоматич,пожар,сигнализац *	400083	31.10.2017	365 559,19	326 284,24	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный (рисунок 58, с. 103)
12	Система холодоснабжения в здании Зверокухни 5000006 *	14007461	27.06.2008	7 310 800,85	0,00	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000005, Зверокухня с холодильником 3-этажный (рисунок 58, с. 103)
13	Стойка турникета РЕРСо-Т-04 *	400006	01.08.2006	162 999,99	0,00	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000019, контора зверосовхоза, 3-этажный (рисунок 59,с.112)
14	Телевизор 47"/119 см Philips 47PF16007T Black	400076	20.11.2012	41 672,88	0,00	экран 47"/119 см
15	Установка вентиляционная "Консар" УВГ 2500 *	400060	01.02.2010	124 800,00	0,00	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000063, Меховая фабрика, 3-этажный (рисунок 60, с.113)
16	Установка очистки воды "Аквастер" CIS 1,2,3 *	400055	07.04.2009	169 199,86	0,00	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000072, Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв.м (рисунок 57, с. 100)
17	Дверь металлическая *	90000442	16.10.2004	23 687,30	0,00	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000021, Цех вакцинации (рисунок 65, с.118)
18	Комплекс кондиционеров (4шт.) *	9000474	06.08.2010	83 813,56	0,00	Неотделимое улучшение объекта инв.№50000072, Административное здание, нежилое 2-этажный 325,2 кв.м (рисунок 57, с.107)
19	Кресло модель 30002 (Р) беж,	60000175	13.01.2009	239 000,00	0,00	
20	Место рабочее секретаря 220*111*121	60000117	20.04.2007	10 557,27	0,00	
21	Сейф	11003102	01.04.2002	10 000,00	0,00	
	Итого			10 714 512,25	752 844,02	

Примечание

* включается в стоимость улучшаемого здания

Рисунок 67. Фотографии оборудования (ниже)**Инв.700055, Компьютер персональный Meijin Intel Corei34360****Инв.90000313, Кондиционер Panasonic A 12 DKD****Инв.90000312, Кондиционер Panasonic A 18 DKD**



Инв.9000499, Персональный компьютер Codex 1234 Core i3 4370, Gb



Инв.400070, Сигнализация охранная в здании Меховая фабрика



Инв.400082, Система автоматической пож,сигнал,(Меховая фабрик)



Ивв.400081, Система автоматической пож,сигнал,(Цех вакцинации)



Ивв.400077, Система автоматической пож,сигнал, в Конторе звер,



Ивв.400083, Система диспетчеризации автоматич,пожар,сигнализац



Ивв.400006, Стойка турникета РЕРСо-Т-04



Инв.400060, Установка вентиляционная "Консар" УВГ 2500



Инв.400055, Установка очистки воды "Аквастер" CIS 1,2,3



Инв.90000442, Дверь металлическая



Инв.9000474, Комплекс кондиционеров (4шт.)



Инв.60000175, Кресло модель 30002 (Р) беж,



Инв.60000117, Место рабочее секретаря 220*111*121



Инв.11003102, Сейф

Незавершённое строительство, рисунок 66, с.120)

Таблица 54

Незавершённое строительство, учётные данные

№ п/п	Наименование и назначение объектов незавершённого строительства (в т.ч. виды, этапы работы)	Данные по объекту		Полная сметная стоимость в руб.		Фактическое выполнение		По данным бухгалтерского учёта	
		Способ производств работ	Дата начала строительства, приобретения оборудования к установке	Всего	В т.ч. СМР	По объекту	В т.ч. СМР	По объекту	В т.ч. СМР
1	Теплоэнергоблок, в том числе:							479 076 509,41	нет данных
1.1	Газопровод	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	4 865 055,47	нет данных
1.2	Диспетчеризация	подрядный	нет данных	нет	нет данных	нет данных	нет данных	1 778 926,62	нет данных

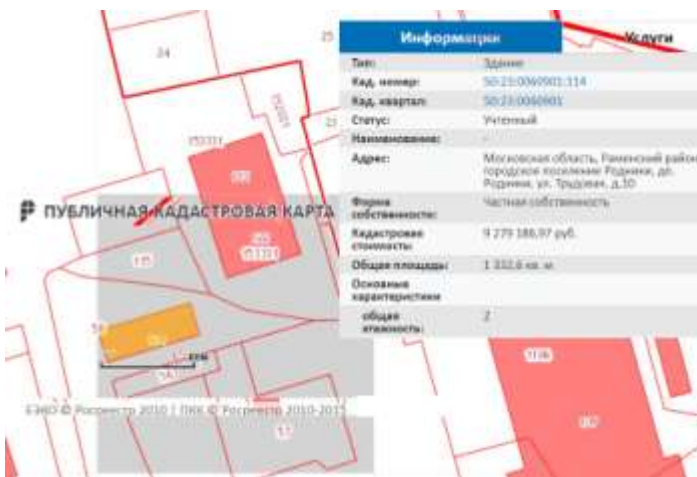
№ п/п	Наименование и назначение объектов незавершённого строительства (в т.ч. виды, этапы работы)	Данные по объекту		Полная сметная стоимость в руб.		Фактическое выполнение		По данным бухгалтерского учёта	
		Способ производства работ	Дата начала строительства, приобретения оборудования к установке	Всего	В т.ч. СМР	По объекту	В т.ч. СМР	По объекту	В т.ч. СМР
	технолог., процессов и оборуд., на ТЭБ			данных					
1.3	Наружные тепловые сети 75 м от Теплоэнергоблока- ТК-2	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	7 789 385,83	нет данных
1.4	Ограждение с воротами откатными на Теплоэнергоблок	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	1 278 152,55	нет данных
1.5	Противопож.защита на объекте Система а/газоснабжен	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	8 192 494,03	нет данных
1.6	Разворотная площадка автозаправщика s=525 кв.м	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	1 257 949,05	нет данных
1.7	Система видеонаблюдения на Теплоэнергоблоке	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	985 383,73	нет данных
1.8	Склад сжиженного природного газа (СПГ)	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	29 030 575,15	нет данных
1.9	Теплоэнергоблок	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	371 962 316,92	нет данных
1.10	Установка САТ G3516 (862)	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	12 053 181,66	нет данных
1.11	Установка САТ G3520C (489)	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	18 635 503,59	нет данных
1.12	Установка САТ G3520C (598)	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	20 590 076,83	нет данных
1.13	Устройство системы молниезащиты в с- ме а/газоснабж	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	211 545,40	нет данных
1.14	Устройство системы молниезащиты в Теплоэнергоблоке	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	445 962,58	нет данных
2	Система противопожарной защиты сельского клуба, в том числе:							352 106,33	
2.1	Рабочий проект системы противопож.защиты (сельский клуб)	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	177 966,10	нет данных
2.2	Система автоматической пож, сигнализации (сельский клуб)	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	174 140,23	нет данных
3	Офисное здание	подрядный	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	12 080 352,58	нет данных
	Итого							491 508 968,32	

Таблица 55

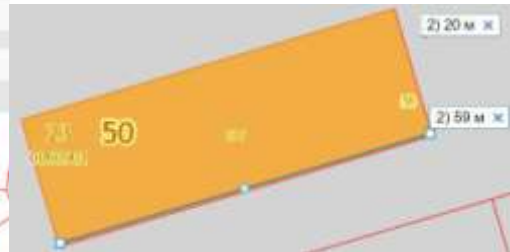
Незавершённое строительство, ценообразующие характеристики

№ п/п	Наименование и назначение объектов незавершённого строительства (в т.ч. виды, этапы работы)	Затраты по данным бухгалтерского учёта	Дата	Степень готовности, %	Характеристика ценообразующая	Документ и фотография
1	Теплоэнергоблок, в том числе:	479 076 509,41				
1.1	Газопровод	4 865 055,47	2015	100%	Разрешение на присоединение	Распоряжение по ценам и тарифам Московской области о плате за технологическое присоединение
1.2	Диспетчеризация технолог., процессов и оборуд., на ТЭБ	1 778 926,62	2015	100%	Проектная документация	Проектная документация
1.3	Наружные тепловые сети 75 м от Теплоэнергоблока- ТК-2	7 789 385,83	2015	100%	Протяженность в двухтрубном исчислении 75 м, трубы ППУ диаметр 100 мм, в непроходно канале	Проектная документация
1.4	Ограждение с воротами откатными на Теплоэнергоблок	1 278 152,55	2015	100%	Стальная сетка на стальных столбах, протяженность 800 м	Проектная документация, (рисунок 68 с.140)

№ п/п	Наименование и назначение объектов незавершённого строительства (в т.ч. виды, этапы работы)	Затраты по данным бухгалтерского учёта	Дата	Степень готовности, %	Характеристика ценообразующая	Документ и фотография
1.5	Противопож, защита на объекте Система а/газоснабжен	8 192 494,03	2015	100%		Проектная документация, (рисунок 68 с.140)
1.6	Разворотная площадка автозаправщика s=525 кв.м	1 257 949,05	2015	100%	Основание цементнобетонное, покрытие асфальтобетонное площадь 525 кв.м	Проектная документация, (рисунок 68 с.140)
1.7	Система видеонаблюдения на Теплоэнергоблоке	985 383,73	2015	100%	Территория площадью 10 000 кв.м	Проектная документация
1.8	Склад сжиженного природного газа (СПГ)	29 030 575,15	2015	100%	Подземные резервуары 3 шт. по 100 куб.м	Проектная документация, (рисунок 68 с.140)
1.9	Теплоэнергоблок	371 962 316,92	2015	100%	Два водогрейных котла по 1,1 МВт, три генератора с газопоршневым двигателем и котлом утилизатором, здание общей площадью 1 333 кв.м, строительный объем 10 204 куб.м, материал фундамента ж/бетон, материал стен сэндвич панели, площадь застройки 1 222 кв.м	Проектная документация, (рисунок 68 с.140)
1.10	Установка САТ G3516 (862)	12 053 181,66	2015	100%	Генератор с газопоршневым двигателем, электрическая мощность, 1,288 МВА, когенерация тепловая мощность энергоблока 1 МВт	Проектная документация, (рисунок 68 с.140)
1.11	Установка САТ G3520С (489)	18 635 503,59	2015	100%	Электрическая мощность 2,077 МВт, напряжение 0,4 КВ, когенерация тепловая мощность энергоблока 2 МВт	Проектная документация, (рисунок 68 с.140)
1.12	Установка САТ G3520С (598)	20 590 076,83	2015	100%	Электрическая мощность 2,077 МВт, напряжение 0,4 КВ, когенерация тепловая мощность энергоблока 2 МВт	Проектная документация, (рисунок 68 с.140)
1.13	Устройство системы молниезащиты в с- ме а/газоснабж	211 545,40	2015	100%	Габариты объекта 20×10×50 м, поликарбонат. материал молниезащиты сталь	Проектная документация
1.14	Устройство системы молниезащиты в Теплоэнергоблоке	445 962,58	2015	100%	Габариты объекта 60×20×10 м, материал кровли мягкая и молниезащиты сталь	Проектная документация
2	Система противопожарной защиты сельского клуба, в том числе:	352 106,33	2015	100%	Неотделимое улучшение здания сельского клуба. Сельского клуба на балансе нет. Объект не признан собственником сельского клуба. Он является неотделимым улучшением и был куплен вместе со зданием сельского клуба	Нет данных
2.1	Рабочий проект системы противопож, защиты (сельский клуб)	177 966,10	2015	100%	Неотделимое улучшение здания сельского клуба	Нет данных
2.2	Система автоматической пож, сигнализации (сельский клуб)	174 140,23	2015	100%	Неотделимое улучшение здания сельского клуба	Нет данных
3	Офисное здание	12 080 352,58	2016	100%	2 этажное, общая площадь 300 кв.м, каркас стальной, наружные ограждения пеноблоки 300 мм, фундамент свайный	Нет данных, (рисунок 69, с.145)
	Итого	491 508 968,32				



Информация	
Тип:	Здание
Кад. номер:	50:18:009001:114
Кад. квартал:	50:18:006001
Статус:	Учтеный
Наименование:	
Адрес:	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменки, дп. Раменки, ул. Трудовая, д.10
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	9 279 186,97 руб.
Общая площадь:	1 332,6 кв. м
Основные характеристики объекта:	2



Конь: Открытому акционерному обществу (наименование застройщика)
«Памятник Родине»
 (форма организации)
 643, 149145, РОССИЯ, Московская область,
 (наименование организации – для юридических лиц)
 Раменский район, п.Раменки, ул.Трудовая, д.10
 (но почтовый ящик и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU5052500-18/18

I. Администрация Раменского муниципального района Московской области
 (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти)
 или органа или государственной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего функции по реализации на территории субъекта Российской Федерации полномочий по осуществлению государственного управления в сфере строительства, размещения объектов капитального строительства: здания теплоэнергетика дп.10 общей площадью 1332,6кв.м, площадь застройки 1222,6кв.м, строительным объемом 10204,8куб.м в соответствии с проектной документацией)
 расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменки, дп.Раменки, ул.Трудовая, д.10 (субъект Российской Федерации, административный район в с.д. или строительный адрес)

II. Сводные об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели введенного в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	10200,0	10204,0
и том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м	1200,0	1332,6
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук	1	1
II. Нежилые объекты			
Объекты производственного назначения (заводы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество помещений			
Вместимость			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
(далее по тексту)			

Объекты производственного назначения

Мощность	Продуктивность	Протяженность
(далее по тексту)	(далее по тексту)	(далее по тексту)

Материалы фундаментов

Материалы стен	ж/бетон	ж/бетон
Материалы перекрытий	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Материалы кровли		

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)

Количество этажей	Количество секций	Количество квартир - всего	в том числе:
штук	секций	штук/кв. м	
1-комнатные		штук/кв. м	
2-комнатные		штук/кв. м	
3-комнатные		штук/кв. м	
4-комнатные		штук/кв. м	
более чем 4-комнатные		штук/кв. м	

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)

Материалы фундаментов	Материалы стен	Материалы перекрытий	Материалы кровли

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего тыс. рублей
 в том числе строительномонтажных работ тыс. рублей
 Заместитель руководителя администрации Раменского муниципального района
 (наименование уполномоченного государственного органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)



Н.С. Воробьев
 (подпись)

20 14 М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(Федеральное учреждение, право кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Лист №		Листы листов		2	
10 августа 2015 г. № МК-13/20-111/180					
Кадастровый номер: 50-23-0060901/14					
Планировочный номер: 50-23-0060901					
Дата введения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.08.2015					

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (полное наименование местонахождения)	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменки, д. Раменки, ул. Трудовая, д.10			
2	Основные характеристики	площадь (кв.м)	площадь (кв.м)	длина (кв.м)	длина (кв.м)
		1322,6	—	—	—
3	Назначение	Жилая жилая			
4	Назначение:	—			
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей	2			
6	Материал наружных стен	ИЗ кирпича (керамический)			
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2014			
8	Кадастровая стоимость (руб.)	247146,79			
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимого имущества	50-23-0060901/14			
10	Ставка стоимости объекта недвижимого имущества (%)	—			
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении	—			
12	Сведения о правах	—			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия	—			
14	Сведения об объекте: Земельный участок площадью 1322,6 кв.м, площадью застройки 1222,0 кв.м, строительным объемом 10204,8 куб.м. Материал стен здания: "Силикат-камень"	—			
15	Сведения о кадастровых инвентарях, созданных 10.08.2015 г.	—			
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости	—			
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих объект недвижимости	—			
16.3	Кадастровые номера объектов, находящихся внутри земельного участка	—			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (открыты/закрыты об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус открытые.	—			

Масштаб 1:1000

М.П. [Подпись государственного кадастрового инженера]

Ю. В. Зайков [Подпись, фамилия]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Земельный участок (земельный участок)

Лист № 2 Листы листов 2

10 августа 2015 г. № МК-13/20-111/180

Кадастровый номер: 50-23-0060901/14

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке

Масштаб 1:1000

М.П. [Подпись государственного кадастрового инженера]

Ю. В. Зайков [Подпись, фамилия]



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 24.08.2015

Документы-основания: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 06.05.2014 №01-70325005-1/14

Субъект (фидуциар) права: Открытое акционерное общество "Пятизвезда Раменки", ИНН: 50-0001218, ОГРН: 1021005124308

Вид права: Собственность

Кадастровый(участковый) номер: 50-23-0060901/14

Объект права: Земля, назначение: жилая, площадь: 1.322,6 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменки, д. Раменки, ул. Трудовая, д.10

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" августа 2015 года сделан запись регистрации № 50-50/023-50-023/011/2015-131

Государственный регистратор [Подпись]

Жукова С. В. [Подпись, фамилия]

М.П. [Подпись государственного кадастрового инженера]

50-БА 345572

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание
над объектом, осуществляющий учет

тепломерзоблок
для измерения температуры

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	
Район	
Муниципальное образование	Тип Наименование
Населенный пункт	Тип Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Датум	15
Иное описание местоположения	Московская область, Раменский район, дп. Раменки, ул. Трудовая, д.10
Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	234.070-17834

3. Общие сведения

Наименование: здание тепломерзоблока

Назначение: гражданское

Технический паспорт составлен по состоянию на 27 июля 2012 г.

3.1 Краткое описание

3.2 Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Датум	

3.3 Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведения об ограничениях

3.4 Стоимость

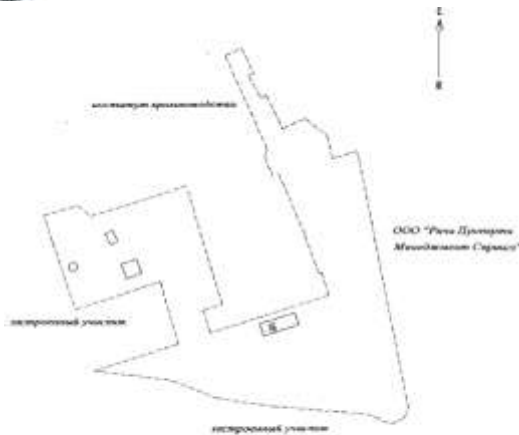
Балансовая стоимость (для юридических лиц) — руб.

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

3.5 Примечание

Разрешение на строительство № RU50525000-35 Администрация Раменского муниципального района Московской области от 21.03.2012 г. Официально присвоенный (почтовый) адрес объекта инвентаризации. Сведения о местоположении объекта действительны.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
<u>ООО «Спецценка Раменки»</u>		Раменский филиал ГУП МО «МОБТИ»	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
<u>Владимир Дмитриевич Воеводе В.А.</u>	<u>[Подпись]</u>	<u>[Подпись]</u>	<u>[Подпись]</u>
		Руководитель технической (инвентаризационной) группы	<u>Лауринкина Ю.Г.</u>



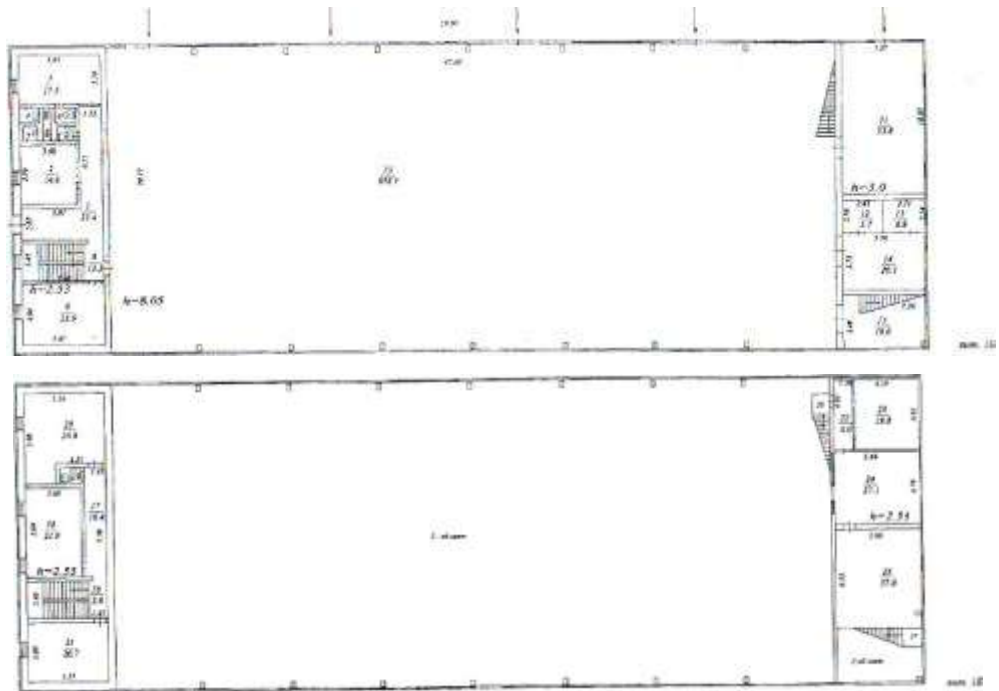
Условные обозначения:

- объект, входящий в состав технического паспорта
- объекты, не входящие в состав технического паспорта

План зданий и сооружений			
Масштаб 1:2000		Листы 6 и 11	
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
<u>Воеводе С.Д.</u>	<u>[Подпись]</u>	<u>Лауринкина Ю.Г.</u>	<u>[Подпись]</u>

8. Эскизы к плану здания и сооружения (инженерных сетей, газопроводов, нефтегазопроводов, электрических и телефонных сетей, дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ и литера по плану	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		нормативные параметры (длина, ширина)	описание (назначение)
1	2	3	4
1/б	здание тепломерзоблока	Назначение здания (сооружения) <u>гражданское</u> Этажность (подземная) <u>2</u> Этажность (надземная) <u>—</u> Площадь объекта по внутреннему обводу (кв.м) <u>1 332,6</u> Площадь участка по кадастровому обводу (кв.м) <u>1 722,99</u> Объем (куб.м) <u>10 204,00</u> Материал стен <u>сэндвич-панели</u> Материал фундамента <u>железобетон</u> Год ввода в эксплуатацию <u>—</u> Балансовая стоимость (руб) <u>—</u>	



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, дп.Раменское, ул.Трудовая, д.10	
2. Сведения о выполнении кадастровых работ:	
ООО "Планэкс Раменское" 1025005124308 5040001218 <small>(Инициалы, фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, управлений, отделов, подразделений или филиалов юридического лица, включая наименование юридического лица, органы государственной власти, органы местного самоуправления, исполнительный орган государственной власти с указанием страны или республиканской территории)</small>	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Елизарова Наталья Николаевна № квалификационного аттестата кадастрового инженера: 58-11-642	
Контактный телефон: 8-496-60-33227,37091	
Почтовый адрес в адрес электронной почты, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером: Московская область, город Раменское, улица Ворожкова, дом 1Б natenko@plano6.ru	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ГУП МО "МОБТИ"	
Дата подготовки технического плана «14» мая 2015 г.	

Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№МУ50425000-114, Администрация Раменского муниципального района Московской области, 08.05.2014		
2	Проектная документация	6/н, ЗАО "Проминтерпроект", 01.02.2008 30 - АД № №558853, Управление		
3	Свидетельство о государственной регистрации права	Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, 06.12.2012		
4	Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости)	№ МО-13/38-227561, Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области, 06.03.2013		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания				
Система координат МСК-50				
№ п/п	Наименование пункта в тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Острова пирамида	2	448945.62	2218545.30
3. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	GPST/ЛОНАСС приемник спутниковый геодезический двухчастотный Measur GD	номер 0209	АА 6181209 от 24.09.2014г. действителен до 24.09.2015г.	
2	GPST/ЛОНАСС приемник спутниковый геодезический двухчастотный Measur GD	номер 0211	АА 6181210 от 24.09.2014г. действителен до 24.09.2015г.	
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
-	-			

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:23:0060901:58
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	50:23:0060901
5	Адрес (иное наименование местоположения) здания	140145, обл.Московская, р-н Раменский, дп.Родники, ул.Трудовая, д.10
	Иное описание местоположения	Московская область, Раменский район, городское поселение родники, дп.Родники, ул.Трудовая, д.10
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	здание теплоэнергоблока
8	Количество этажей здания в том числе подземных	2 -
9	Материал наружных стен здания	Смешанные
10	Год ввода здания в эксплуатацию	2014
	Год завершения строительства здания	-
11	Площадь здания (F _{пл} , м ²)	1332,6

Заключение кадастрового инженера
<p>Совместно с заказчиком проведено детальное обследование и уточнение на местности фактического местоположения объекта недвижимого имущества - здания теплоэнергоблока. Выполнены технические измерения на местности горизонтальных углов и длин линий (поучены геокоординаты). Создано символическое обоснование.</p> <p>В ходе кадастровых работ выявлено, что общая площадь объекта составляет 1332,6 кв.м (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU5025000-114 Администрации Раменского муниципального района Московской области от 08.05.2014г.).</p> <p>Официально присвоенный (потомый) адрес объекта отсутствует.</p> <p>Данный объект недвижимости необходимо включить в границы земельного участка с кадастровым номером 50:23:0060901:38.</p>

ЗАО "Проминжсервисремонт"
 107023, г. Москва, улица Суворовская, д.6
 Тел.:(495) 964-96-54 · Факс: (495) 988-35-84

По заказу
ОАО "Племзавод Родники"

Проект

строительства теплоэнергоблока на территории ОАО "Племзавод Родники".

Место расположения: Московская обл., Раменский р-он, пос. Родники, ул. Трудовая, 10

Архитектурно-колористическое решение

Шифр : Д 1-0612-08-ПЗ
Книга 3

Генеральный директор
 Степанов Д.В. _____

Руководитель проекта
 Лукьянов С.Ю. _____

г. Москва 2008 г.

Лицензия федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности ГС-1-77-01-26-0-7612021340-028202-1 в соответствии с государственным стандартом Д801314 от 23 октября 2006г.

1. Краткая характеристика здания теплоэлектростанции.

1.1 Теплоэнергоблок

Корпус представляет собой одноэтажное здание с двумя встройками с торцов, в которых располагаются административно-бытовые и технические помещения. Основной объем здания занимает машинный зал газогенераторов, разделенные между собой противопожарной стеной первого типа REI150. Встройки также отделены противопожарными перегородками первого типа не менее EI45 и перекрытиями второго типа. В качестве взрывного проема в помещении теплоэнергоблока исполнены встраиваемые проемы с стандартным остеклением толщиной от 0 до 5мм (толщина 30мм). Каркас корпуса смешанный с использованием металлических конструкций перекрытия, стены встройки выполнены из полнотелого глиняного кирпича толщиной 380мм, фундаменты - монолитные ростверы на свайном основании, перекрытия - железобетонные пустотные. Наружные ограждающие конструкции - навесные металлические трехслойные панели с заполнением из негорючего утеплителя EI15. Покрытие - полиэфирная сборка с негорючим утеплителем из минераловатной плиты на синтетическом связующем RE15. Высота корпуса 8,3м.

- Степень огнестойкости корпуса теплоэлектростанции - II,
- Категория здания по взрывопожароопасности - ВБ,
- Класс конструктивной пожарной опасности - CO
- Степень функциональной пожарной опасности - Ф5.1
- Размеры здания в плане - 60,0 м x 20,0 м.
- Количество этажей основного здания - 1.
- Количество этажей АБК - 2.
- Сетка колонн 6,0 м x 20,0 м. Высота здания - 8,3 м. Противопожарные стены 1-го типа с пределом огнестойкости не менее REI150.
- Противопожарные перегородки 1-го типа из кирпича 120мм (EI45), 380мм (REI150), 510мм (REI150), с заполнением проемов 2-го типа (EI30).
- Лестницы второго типа - внутренние открытые.
- Высота подшивных потолков в бытовых помещениях 2,5м.
- Расположение здания теплоэлектростанции предусмотрено вблизи производственного здания.
- На перекрытии площадки расположенной в объеме машинного зала располагается площадка обслуживания расширительных баков, доступ на которые осуществляется по внутренней металлической лестнице.
- Премы распашных ворот определены в соответствии с нормативами, позволяющими производить замену агрегатов в случае необходимости. Расчет площади легко сбрасываемых конструкций: 10200 x 0,03 = 49,86 м²
- Площадь застройки - 1292 м², строительный объем - 10200 м³.

1.2 Противопожарные мероприятия

Степень огнестойкости проектируемого здания - П. Степень функциональной пожароопасности Ф5.1. Категория по пожарной опасности здания определена как «В». Категории помещений по взрывопожароопасности приняты по НПБ 105-03 и обозначены в экспликациях помещений на чертежах планов этажей.

Проектом предусмотрены специальные противопожарные мероприятия:

- наружные и внутренние ограждающие конструкции предусмотрены соответствующими требованиями огнестойкости EI15 и REI 150;

- помещения с разными категориями пожароопасности разделены противопожарными перегородками 1-го типа с EI 45 и противопожарной стеной первого типа с REI150;

- устройство систем пожарной сигнализации;
- установка samozакрывающихся дверей с уплотнительными притворами;
- в помещениях котельной предусмотрены легко сбрасываемые конструкции.

Объемно-планировочные решения предусматривают необходимое количество эвакуационных путей. Эвакуация людей в случае пожара обеспечивается по коридорам и путям эвакуации с негорючими конструкциями через эвакуационные выходы. Отделка путей эвакуации предусмотрена негорючими материалами, а также материалами с пожарной опасностью не выше, чем:

Г2, В2, Д3, Т3 или Г2, В3, Д2, Т2 для отделки стен, потолков, заполнения подвесных потолков и общих коридорах (окраска водно-дисперсионными красками, подвесной потолок - типа «Армстронг» с заполнением из минераловатных или гипсовых панелей);

Г2, РП2, Д2, Т2 для покрытий пола в коридорах (керамическая плитка, бетонные износостойчивые полы);

Каркасы подвесных потолков выполняются из негорючих материалов. Отделка производственных помещений производится материалами с пожарной опасностью не выше, чем:

Г1, В1, Д2, Т2 для отделки стен и потолков (окраска водно-дисперсионными красками, заводская окраска сэндвич-панелей, керамическая плитка)

Г2, РП2, Д2, Т2 для покрытий пола (бетонные износостойчивые полы, керамическая плитка).

Кровля выполнена из негорючих материалов (металлический профилированный лист, жесткий плитный минераловатный утеплитель), керамзитовая засыпка.

Объемно-планировочные решения проекта предусматривают функциональные решения производственных помещений, обеспечивая доступ к любой точке производства и выход и пути эвакуации с каждого рабочего места.

1.3 Объемно-планировочные решения
 Общая площадь - 1200,0 м²
 Площадь застройки - 1292 м²
 Строительный объем - 10200 м³

1.4 Естественное освещение рабочих мест

В проекте принято естественное и искусственное освещение. В помещениях с недостаточным естественным освещением, получаемым через световые проемы в наружных стенах и помещениях, не выполняющих естественного освещения согласно требованиям технологических процессов, а также в помещениях с недостаточным естественным освещением в течение дня суток предусмотрено искусственное освещение.

1.5 Мероприятия по снижению производственных шумов

В производственных помещениях уровень шума и вибрации допускается только в определенных пределах. Вентиляторы и насосы размещены в отдельных помещениях.

Проектом определены специальные мероприятия шумозащиты:

- устройство виброподушек под оборудование;
- установка звукоизоляционных экранов, шлангов;
- установка samozакрывающихся дверей с уплотнительными притворами.

1.6 Антикоррозионная защита и герметизация

Антикоррозионная защита строительных конструкций предусмотрена в соответствии с требованиями СНиП 2.03.23-85 и СНиП 2.03.11-85 «защита строительных конструкций от коррозии» и включает следующие мероприятия:

- применение лакокрасочных покрытий в зависимости от агрессивности среды помещений;
- применение специальных покрытий полов;
- лакокрасочное покрытие поврежденных мест, закладных и соединительных элементов;

1.7 Изделия и материалы

Проектом предусмотрено использование изделий и материалов отечественного производства, а также изделий и материалов, сертифицированных для применения в России.

Кровля - с внутренним водостоком. Материал - профнастил С21-1000 6-0 4-0,8 мм по утеплителю, рулонный кровельный и гидроизоляционный материал «Финизол»-В (марка ТКПС-4.5) и «Финизол»-Н (марка ТМПС-4.0).

Наружные стены - из панелей «Стямет» толщиной 120 мм с минераловатным заполнением.

Перегородки - из глиняного полнотелого кирпича ГОСТ 530-80.

Полы - бетонные, износостойчивые, кислотостойкая керамическая плитка, керамическая плитка, соответствующих требованиям пожарной безопасности (группы В2,РП2,Д3,Т2).

Окна - однокамерные стеклопакеты в ПВХ обрамлении.

Двери:

- наружные - утепленные металлические;
- ворота - утепленные металлические с калиткой;
- для производственных и вспомогательных помещений - пластиковые глухие с уплотнением, с устройством для samozакрывания;
- огнестойкие (аналог «Hormann» www.hormann.com.ru, «Un-ion» www.un-ion.com.ru);
- для помещений административно-бытового назначения - пластиковые.

На путях эвакуации - в перегородках 1-го типа предусмотрены двери 2-го типа огнестойкостью не ниже EI 30.

Подвесные потолки - типа «Армстронг» с заполнением из негорючих материалов (минераловатные панели, гипсовые плиты), металлические реечные.

Отделочные и защитные материалы - краски водно-дисперсионные (ТУ 2316-001-17490994-96), алкидные, огнезащитные («ОПВ-1» ТУ 21-25-322-90 АОЗТ «Антисептик», ОГРАКС-В-СК www.unichiotek.ru), антикоррозионные («Эпакрил» ООО «Аквафор»).

Рисунок 68. Фотографии объектов незавершенного строительства объекта Теплоэнергоблок (ниже)



Общий вид здания ТЭБ



Склад сжиженного природного газа (СПГ) и Разворотная площадка автозаправщика s=525 кв.м



Склад сжиженного природного газа (СПГ)



Ограждение с воротами откатными на Теплоэнергоблок
Противопож, защита на объекте Система а/газоснабжен



Машинный зал, водогрейный участок



Машинный зал, теплоэлектрический участок, газовые
мотор-генераторы с котлами утилизаторами



Газопоршневой двигатель



Котлы-утилизаторы



Учет и редуцирование газа



Отделение химводоочистки



01.10.2008 Электрическая часть собственных нужд



Тепловая часть собственных нужд



Узел учёта газа



Сетевые насосы



Участок ХВО



Циркуляционные насосы



Электрическая часть собственных нужд 0,4 КВ



Электрическая часть, 0,4/10 КВ



Электрическая часть, узел учета

Таблица 56

Перечень оборудования теплоблока

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Дымовая труба, 4 ствола Ду1000, Н=55 м	шт.	1
2	Тепломеханическое оборудование котельной – котлы, горелки, насосы, баки, арматура, оборудование систем внутреннего водопровода и канализации, отопления и вентиляции котельной		
2.1	Котёл водогрейный 16 500 кВт, ТЕРМОТЕХНИК ТТ100 Энтророс, Россия	шт.	1
2.2	Котёл водогрейный 16 500 кВт, ТЕРМОТЕХНИК ТТ100 Энтророс, Россия	шт.	1
2.3	Котёл водогрейный 13 00 кВт, ТЕРМОТЕХНИК ТТ100 Энтророс, Россия	шт.	1
2.4	Котёл водогрейный 13 00 кВт, ТЕРМОТЕХНИК ТТ100 Энтророс, Россия	шт.	1
2.5	Горелка комбинированная, НТР2000 MG.MD.S.RU.A.8.80 EI CIB Unigas, Италия	шт.	2
2.6	Горелка комбинированная, НТР2000 MG.MD.S.RU.A.8.100 EI CIB Unigas, Италия	шт.	2
2.7	Насос, IL 250/440-132/4, Wilo, Германия	шт.	3
2.8	Насос, MHI 1603N 3~400/1.4301/EPDM Wilo, Германия	шт.	3
2.9	Насос, Helix V 1604-1/16/E/400-50 Wilo, Германия	шт.	2
2.10	Насос, IL 80/160-1,5/4 Wilo, Германия	шт.	2
2.11	Насос, TOP-S 65/15 3~ Wilo, Германия	шт.	2
2.12	Насос, MHI 303 3~ Wilo, Германия	шт.	1
2.13	Бак расширительный 1000 л, б/н Contra-Flex 1000/1,5 Flamco, Нидерланды	шт.	9
2.14	Бак расширительный 100 л, б/н ERE CE 100 Cimm, Италия	шт.	1
2.15	Бак расширительный 50 л, б/н AFE CE 50 Cimm, Италия	шт.	2
2.16	Емкость запаса воды V=10.0 м3, ЭФ.015.0011.000 СБ Энтророс, Россия	шт.	4
2.17	Теплообменник пластинчатый 1074 кВт НН №19А-10-52 ТКО Ридан, Россия	шт.	1
2.18	Дозирующая установка, б/н ТЕКНА АРГ-603 НЭК, Россия	шт.	3
2.19	Установка обезжелезивания воды NECO NF LF 05-3672 ОТ MG D НЭК, Россия	шт.	2
2.20	Установка умягчения воды ECOZ NK WS ОТ 2401 MGB НЭК, Россия	шт.	4
2.21	Охладитель отбора проб воды, ЭФ.040.001.000 Энтророс, Россия	шт.	1
2.22	Грязевик вертикальный Ду600 ТС-568.00.000-09 ЗАО Монтаж Россия	шт.	1
2.23	Бак V=200 л ATV-200 Aquatech	шт.	1
2.24	Клапан трехходовой фланцевый Ду250, б/н STEVI 12.423 SAUTER, Германия	шт.	4
2.25	Клапан трехходовой фланцевый Ду80, б/н MN32-F 80 F200 SAUTER, Германия	шт.	1
2.26	Шкаф пожарный, б/н ШПК-320-21 НОК Энергоконтроль, Россия	шт.	3
2.27	Приточная установка ВЕРОСА-300-407-00-00-У3 ВЕЗА, Россия	шт.	2
2.28	Вентилятор вытяжной ЕСW 204 M4 PolarBear США	шт.	1
2.29	Запорно-регулирующая арматура трубопроводов холодной и горячей воды согласно исполнительной документации	компл.	1
2.30	Оборудование КИПиА (датчики, манометры, термометры, реле протока, тягонапорамеры и т.д.) трубопроводов холодной и горячей воды согласно исполнительной документации	компл.	1
2.31	Счетчик холодной воды (водомерный узел ЦИРВ 02А.00.00.00, ввод Ду80), ВСХНКд-80/25 Тепловодемер, Россия	шт.	1
2.32	Счетчик холодной воды на линии подпитки Ду40, ВСХНд-40 Тепловодемер, Россия	шт.	1
2.33	Счетчик холодной воды на систему пожаротушения Ду150, ВСХНд-150 Тепловодемер, Россия	шт.	1
2.34	Расходомер на горячую воду электромагнитный фланцевый Ду300, ЭРСВ-440Ф, ЗАО Взлет, Россия	шт.	1
2.35	Комплект термосопротивлений L=320мм, КТНТР-01 Термико, Россия	компл.	1
2.36	Тепловычислитель, СПТ961.2 Логика, Россия	шт.	1
3	Оборудование и арматура системы внутреннего газоснабжения		
3.1	Клапан термозапорный КТЗ 001-200-ф, Ду-200 Армагаз-НТ;	шт.	1

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество
3.2	Счетчик газа турбинный СТГ 150-1600, Ду-150, ф-мы ЭПО Сигнал	шт.	1
3.3	Счетчик газа турбинный СТГ 100-650, Ду-100, ф-мы ЭПО Сигнал	шт.	2
3.4	Счетчик газа турбинный СТГ 100-400 Ду-100, ф-мы ЭПО Сигнал	шт.	3
3.5	Клапан электромагнитный ВН8Н-6, Ду-200 СП ТермоБрест, Белоруссия	шт.	1
3.6	Клапан электромагнитный ВН1Т-6, Ду-25 СП ТермоБрест, Белоруссия	шт.	1
3.7	Фильтр газовый фланцевый ФН 8-6М, Ду-200 СП ТермоБрест; Белоруссия	шт.	1
3.8	Фильтры тонкой очистки газа тип HF-AL, модель F10609/F Ду-100 ф-мы Pietro Fiorentini, Италия	шт.	4
3.9	Регулятор давления газа с ПЗК Ду50/100 пружина регулятора (400-650 мбар), пружина ПЗК (400 – 900 мбар) MBN/50-AP Tartarini Италия	шт.	2
3.10	Регулятор давления газа с ПЗК Ду40/80 пружина регулятора (400-650 мбар), пружина ПЗК (400 – 900 мбар) MBN/40-AP Tartarini Италия	шт.	2
3.11	Клапан предохранительно-сбросной Ду25x40, V/51 Tartarini Италия	шт.	4
3.12	Краны шаровые: Ду-200 ЕК 0200200-01 Entropie Германия	шт.	1
3.13	Краны шаровые: Ду-100 ЕК 0200100-01 Entropie Германия	шт.	4
3.14	Краны шаровые: Ду-25 тип 110, Vexve Финляндия	шт.	9
3.15	Краны шаровые: Ду-15 тип 112, Vexve Финляндия	шт.	17
3.16	Кран кнопочный для манометра VE2	шт.	9
3.17	Манометр пружинный Ø100, 0...1,0 МПа ТМ520 Р 00 Росма Россия	шт.	5
3.18	Манометр пружинный Ø100, 0...0,10 МПа ТМ520 Р 00 Росма Россия	шт.	4
3.19	Корректор газа СПГ 761.2 ЗАО НПФ Логика,	шт.	1
3.20	Измеритель разности давлений ПРОМА ИДМ-ДД-10-25Р, НПФ ПРОМА,	шт.	1
3.21	Датчик давления МИДА-ДА-13П-У2-0,5/1,0-01-М20-У ЗАО Мидаус	шт.	1
3.22	Датчик температуры медный технический ТМТ-2-5-100М-А-4-Л100 ЗАО Термико.	шт.	1
3.23	Газоанализатор стационарный ЭССА-СО-СН4/2,	шт.	1
3.24	Датчики загазованности СО/СН,	комп.	1
4	Оборудование и арматура системы резервного топливоснабжения		
4.1	Насос НМШ12-25-10/4-5, Ливгидромаш Россия	шт.	3
4.2	Клапан электромагнитный Ду100 СЕСН DN100PN16 НПФ Сенсор, Россия	шт.	1
4.3	Фильтр жидкотопливный, Ду50, фильтр элемент 300 мкм, t=90С 70504/03 Giuliani Anello Италия	шт.	2
4.4	Счетчик-расходомер механический Ду50 300-30000 л/ч VZO 50 FL AquaMetero Швеция	шт.	4
4.5	Манометр пружинный ф100мм 0...0,6 МПа ТМ-510 Р-100, Росма Россия	шт.	5
4.6	Манометр пружинный ф100мм ТМВ-510 Р 00, Росма Россия	шт.	2
4.7	Запорная арматура	комп.	1
4.8	Емкости резервного топлива V=100 м ³	шт.	3
4.9	Оборудование системы электроснабжения		
4.10	Щит устройства АВР (АВР 1250-4-327 №332)	шт.	1
4.11	Щит ЩР2 (ЩР 100-4-1-00-327 №333)	шт.	1
4.12	Щит ЩР3 (ЩР 320-0-0-00-327 №334)	шт.	1
4.13	Щит учета тепла и газа (060-1356/15-ЩУТГ)	шт.	1
4.14	Щит диспетчеризации (060-1356/15-ЩД)	шт.	1
4.15	Щит светоограждения (060-1356/15-ЩСО)	шт.	1
4.16	Щит котлоагрегата 1 (16 500 кВт) 060-1356/15-ЩК1	шт.	1
4.17	Щит котлоагрегата 2 (16 500 кВт) 060-1356/15-ЩК2	шт.	1
4.18	Щит котлоагрегата 3 (13 000 кВт) 060-1356/15-ЩК3	шт.	1
4.19	Щит котлоагрегата 4 (13 000 кВт) 060-1356/15-ЩК4	шт.	1
4.20	Установка компенсации реактивной мощности 400кВАр УКМ58-0,4-400-25У3 Электроинтер	шт.	2
4.21	Светильник компенсированный АРКТИС 2x36	шт.	39
4.22	Лампа ДРЛ 250Вт НРЛ-N E-40	шт.	60
4.23	Светильник со стеклом, IP54, РКУ-21-250-003	шт.	60
4.24	Светильник взрывозащищенный ВЗГ-200	шт.	2
4.25	Светильник, Евро белый ПСХ-60 (НБП)	шт.	2
4.26	Светильник ЗОМ-1x100 красное стекло	шт.	6
5	Оборудование и технические средства системы автоматизации		
5.1	Котловая автоматика, Энтророс, Россия Энтроматик 100М Энтророс, Россия	шт.	1
5.2	Котловая автоматика, Энтроматик 101 Энтророс, Россия	шт.	3
5.3	Блок диспетчеризации диспетчерский БСД 52.01, Энтророс, Россия	шт.	1
5.4	Блок сигнализации диспетчерской БСД 30	шт.	1
5.5	Датчик температуры -50...+50°С КДТ-50	шт.	2
5.6	Датчик температуры, МВТ 3560 шток 250мм, производство фирмы Danfoss, Дания	шт.	9
5.7	Модуль расширения UNITRONICS, Израиль I0-AI4-A02	шт.	1
5.8	Модуль расширения UNITRONICS, Израиль I0-R016	шт.	1
5.9	Сетевой модуль UNITRONICS, Израиль EX-A2X	шт.	1
5.10	Реле давления газа 0,2 – 2,5 бара; DSA 140 F002 Sauter, Германия	шт.	6

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество
5.11	Реле давления газа 0,5 – 6,0 бара; DSA 140 F002 Sauter, Германия	шт.	6
5.12	Датчик давления 0...0.6 бар; S10 Wika, Германия	шт.	1
5.13	Термостат (датчик обмерзания) ТСЗ	шт.	2
5.14	Преобразователь давления, MBS1700 Danfoss, Дания	шт.	1
5.15	Антенна направленная стац. GSM SMA	шт.	1
5.16	Электропривод, серия 90 (120сек), ESBE 95-2, ESBE, Швеция	шт.	1
5.17	Датчик температуры, шток 100мм, производство фирмы Danfoss, Дания MBT 3560	шт.	1
5.18	Преобразователь разности давлений, 0..6 бар, DSDU 106 F020 Sauter, Швейцария	шт.	1
6	Оборудование и технические средства системы охранно-пожарной сигнализации		
6.1	Пульт контроля и управления С2000М НВП Болид Россия	шт.	1
6.2	Прибор приемно-контрольный охранно-пожарный Сигнал-20П SMD НВП Болид Россия	шт.	1
6.3	Блок сигнально-пусковой С2000-СП1 исп. 01 НВП Болид Россия	шт.	1
6.4	Блок контрольно-пусковой С2000-КПБ НВП Болид Россия	шт.	2
6.5	Извещатель пожарный дымовой ИП212-ЗСУ Ирсеэт-Центр Россия	шт.	2
6.6	Извещатель пожарный дымовой линейный ИП212-52М IVS Россия	шт.	4
6.7	Извещатель пожарно-охранный ручной с защитной крыжкой ИОПР 513/101-1 Фактор Спецэлектроника Россия	шт.	2
6.8	Извещатель охранный магнитоконтактный ИО 102-20 БЗП Комплектстройсервис Россия	шт.	4
6.9	Оповещатель пожарно-охранный звуковой ОПОП 2-35 Рубеж Россия	шт.	7
6.10	Источник бесперебойного питания РИП-12-8/17М1-Р НВП Болтд Россия	шт.	1
6.11	Извещатель оптико-электронный объемный Фотон-20 ЗАО Риелта Россия	шт.	11
6.12	Извещатель оптико-электронный штора Фотон-20Б ЗАО Риелта Россия	шт.	7
6.13	Считыватель Touch Memory, ТМ-канал Телеинформсвязь Россия	шт.	1
6.14	Ключ Touch Memory	шт.	3
6.15	Резисторы С2-33Н-0,25-2,2кОм +/- 5%	шт.	4
6.16	Резисторы С2-33Н-0,25-3кОм +/- 5%	шт.	6
6.17	Резисторы С2-33Н-0,25-8,2кОм +/- 5%	шт.	4

Рисунок 69. Фотографии объектов незавершенного строительства объекта **Офисное здание (ниже)**



Недострой, Офисное здание

Дебиторская задолженность



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Открытое Акционерное Общество
«Племзавод Родники»
(ОАО «Племзавод Родники»)

Трудовая ул., д. 10, п. Родники, Раменский р-он, Московская обл., 140143
ОКПО 03560886, ОГРН 1025005124308, ИНН/КПП 5040001218/504001001, т. 8(499)7540904

Исх. № 10585/18/07
от 11.12.2018 года

Директору ООО «Спецоценка»
Пискуреву В.В.

Уважаемый Владимир Владимирович!

Прошу исключить из числа объектов оценки по Договору № 63/18 на оказание услуг по оценке от «07» ноября 2018 года:

- дебиторскую задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Русская Холодильная Компания»,

- дебиторскую задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ричи Проперти Менеджмент Спрингс»,

в связи с ее погашением в текущем порядке.

Конкурсный управляющий
ОАО «Племзавод Родники»



А.Г. Аббаев

Таблица 57

Дебиторская задолженность, итоги инвентаризации, первичного учета и исковой деятельности

№ п/п	Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.				примечания
			всего	в том числе задолженность			
				подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	с истекшим сроком исковой давности	
1	ГУП МО «Мособлгаз»		7 431 465,36	7 431 465,36			Задолженность связана с продлением сроков работ по технологическому газовому подключению теплоэлектроблока на этапе разработки проекта и его экспертизе. В соответствии с измененной программой работ проект переносится на 10.09.2019. Возврат задолженности ожидается 20.09.2019
2	ООО «Спрингз Групп»		3 793 630,00		3 793 630,00		Задолженность не признана. Срок исковой давности истек. Погашение не ожидается
3	АНО «Родники»		236 000,00	236 000,00			Задолженность образовалась по договору №152501 от 17.06.2015 на оказание услуг по аренде недвижимого имущества. Задолженность признана должником
4	ООО «Комплекс - М»		1 211 577,55		1 211 577,55		Имеется судебное решение, исполнительный лист. Взыскание маловероятно
5	ООО «Мособлжилстрой Девелопмент»		30 236 173,07		30 236 173,07		Определением Арбитражного суда Московской области от 14.09.2017 применено при рассмотрении дела №А41-14157/17 о признании ООО «Мособлжилстрой Девелопмент» (ИНН 5040077785, ОГРН 1075040003521, 140143, Московская область, Раменский район, дачный поселок Родники, ул.Трудовая д.10) несостоятельным (банкротом) правила параграфа 7 «Банкротство Застройщиков» главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», требования в реестре должника, взыскание маловероятно. Общая сумма установленных требований

№ п/п	Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.				примечания
			всего	в том числе задолженность			
				подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	с истекшим сроком исковой давности	
						кредиторов и включенных в реестр требований кредиторов, участников строительства, на дату проведения собрания кредиторов 18.09.2018 составляет: 2 208 438 964 руб.	
6	ЗАО «Промэнергоремонт»		65 493 755,08		65 493 755,08	Решением Арбитражного суда Ярославской области от 23.12.2015 признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство	
7	ООО «Строительный комплекс Родники»		2 958 000,00		2 958 000,00	Судебное решение, исполнительный лист, взыскание маловероятно	
8	ООО «Спрингз Консалтинг»		14 628 291,86		14 628 291,86	Задолженность не признана, нет основного договора, но был платеж по договору 800 т.р., взыскание очень маловероятно	
9	ООО «УК «ПРОМИНВЕСТ»		146 100 000,00		146 100 000,00		
	Итого		272 088 892,92	7 667 465,36	264 421 427,56		

Выводы

1. ГУП «Мособлгаз». Задолженность связана с продлением сроков работ по технологическому газовому подключению теплоэлектроблока на этапе разработки проекта и его экспертизе. В соответствии с измененной программой работ разработка проекта переносится на 10.09.2019. Возврат задолженности ожидается 20.09.2019.
2. ООО «Спрингз Групп». Задолженность не признана. Срок исковой давности истек. Погашение не ожидается.
3. АНО «Родники». Задолженность образовалась по договору №152501 от 17.06.2015 на оказание услуг по аренде недвижимого имущества. Задолженность признана должником.
4. ООО «Комплекс-М». Имеется судебное решение, исполнительный лист. Взыскание маловероятно.
5. ООО «Мособлжилстрой Девелопмент». Определением Арбитражного суда Московской области от 14.09.2017 применено при рассмотрении дела №А41-14157/17 о признании ООО «Мособлжилстрой Девелопмент» (ИНН 5040077785, ОГРН 1075040003521, 140143, Московская область, Раменский район, дачный поселок Родники, ул.Трудовая д.10) несостоятельным (банкротом) правила параграфа 7 «Банкротство Застройщиков» главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», требования в реестре должника, взыскание маловероятно. Общая сумма установленных требований кредиторов и включенных в реестр требований кредиторов, участников строительства, на дату проведения собрания кредиторов 18.09.2018 составляет: 2 208 438 964 руб. ИНН5040077785, ОГРН1075040003521
6. ЗАО «Промэнергоремонт». Решением Арбитражного суда Ярославской области от 23.12.2015 признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Борискин Юрий Иванович, требование подано и включено в реестр, взыскание очень маловероятно.
7. ООО «Строительный комплекс Родники», есть судебное решение, исполнительный лист, взыскание маловероятно.
8. ООО «Спрингз Консалтинг» должник не признает, нет основного договора, но был платеж по договору 800 т.р., взыскание очень маловероятно.
9. ООО «УК Проминвест», был суд, есть определение с отказом во взыскании, в настоящий момент решение оспаривается в апелляции, взыскание очень маловероятно. По всем договорам ООО УК Проминвест есть часть задолженности с истекшим сроком давности, по трем договорам 110401, 110402, 110403 взыскание не осуществляется.

Таблица 58

Дебиторская задолженность, ценообразующие данные первичного учета и юридической деятельности

№ п/п	Наименование	Сумма по балансу, руб.	Признанная дебитором, руб.	Непризнанная дебитором, руб.	Основание возникновения, номер и дата договора	Предмет договора	Дата возникновения	Ожидаемая дата погашения	Вероятность возврата
1	ГУП МО "Мособлгаз"	7 431 465,36	7 431 465,36		№00/1087-3305-15 от 09.09.2015	Технологическое газовое подключение теплоэлектроблока, разработка проекта и его экспертиза	09.09.2017	10.09.2019	100%
2	ООО "Спрингз Групп"	3 793 630,00		3 793 630,00	№1-2008 от 10.01.2008	Оказание маркетингово-консалтинговых	10.01.2008	не ожидается	0%

№ п/п	Наименование	Сумма по балансу, руб.	Признанная дебитором, руб.	Непризнанная дебитором, руб.	Основание возникновения, номер и дата договора	Предмет договора	Дата возникновения	Ожидаемая дата погашения	Вероятность возврата
						услуг			
3	АНО "Родники"	236 000,00	236 000,00		№152501 от 17.06.2015	Аренда недвижимого имущества		15.02.2019	80%
4	ООО "Комплекс - М"	1 211 577,55		1 211 577,55					10%
5	ООО "Мособлжилстрой Девелопмент"	30 236 173,07		30 236 173,07	№171201 от 17.03.2014	Оказание услуг по присоединение к электросетям	18.06.2016		0%
6	ЗАО "Промэнергоремонт"	65 493 755,08		65 493 755,08					0%
				22 407 324,09	№4-07 от 25.04.2011	Выполнение проектных и строительномонтажных работ	30.09.2013		
				15 500 000,00	№1-010708 от 01.07.2008	Соглашение о расторжении договора № 1-010708 на выполнение работ от 01.06.2009	30.09.2013		
				2 800 000,00	№1-0703 от 07.03.2008	Соглашение о расторжении договора № 1-0703 возмездного оказании услуг от 07.03.2008	30.09.2013		
				24 786 430,99	по мировому соглашению по делу А4Q-150808/10-77-579 от 22.04.2011		30.09.2013		
7	ООО "Строительный комплекс Родники"	2 958 000,00		2 958 000,00	Договор 131301 от 23.03.2013 аренды помещений	Остаток по договору аренды помещений, взыскание по решению суда от 05.04.2017			
8	ООО "Спрингз Консалтинг"	14 628 291,86		14 628 291,86	Договор цессии 131802 от 30.04.2013, договор займа 140901 от 24.02.2014, 142501 от 16.06.2014, 122609 от 26.09.2012, 122606 от 26.09.2012	Встречное требование по договорам	01.05.2017	не ожидается	0%
	Процент по кредиту	489 552,52			№142501 от 16.06.2014	Кредит 2 млн.руб. 14% годовых	29.02.2015-31.10.2016	не ожидается	0%
9	ООО "УК "ПРОМИНВЕСТ"	146 100 000,00		146 100 000,00			01.01.2018-24.10.2018	не ожидается	0%
		30 000 000,00			№105303 от 31.12.2010	уступка права требования			
		3 000 000,00			№105304 от 31.12.2010	уступка права требования			
		3 600 000,00			№105305 от 31.12.2010	уступка права требования			
		900 000,00			№105306 от 31.12.2010	уступка права требования			
		900 000,00			№105307 от 31.12.2010	уступка права требования			
		22 800 000,00			№105308 от 31.12.2010	уступка права требования			
		600 000,00			№105309 от 31.12.2010	уступка права требования			
		7 800 000,00			№105310 от 31.12.2010	уступка права требования			

№ п/п	Наименование	Сумма по балансу, руб.	Признанная дебитором, руб.	Непризнанная дебитором, руб.	Основание возникновения, номер и дата договора	Предмет договора	Дата возникновения	Ожидаемая дата погашения	Вероятность возврата
		10 200 000,00			№105312 от 31.12.2010	уступка права требования			
		600 000,00			№105313 от 31.12.2010	уступка права требования			
		21 900 000,00			№110401 от 31.01.2011	уступка права требования			
		21 900 000,00			№110402 от 31.01.2011	уступка права требования			
		21 900 000,00			№110402 от 31.01.2011	уступка права требования			
	Итого	272 088 892,92	7 667 465,36	264 421 427,56					

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью _____ стр.

Подпись ответственных лиц

Конкурсный управляющий

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
 индийская Федерация Федеральная регистрационная служба в едином государственном реестре
 саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Тимохин Борис Анатольевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4501 № 882287, выдан 26.12.2001г.
ОВД "Обручевский" г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«09» июля 2007г., регистрационный № 000275
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «05» июля 2017 года.

Президент


 С.А. Табакова

0024146 *

Свидетельство **Общероссийской** общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000275 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в добровольном порядке, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь, заключив Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000275 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика № 34.06.2015: САО «Ингосстрах» (далее – Правитель страхователя), Датный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>1.1. Тамара Борис Анатольевна Паспортные данные: Сер. 4501 №882287 выдан ОВД "Обручевский" г. Москва (код подразделения - 772-096) 26.12.2001</p>
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	<p>2.1. САО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в долях от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Рязань, 117997, г. Москва, ул. Петухова, д.12, стр.2, 20; корт: prof-zhukovskiy.ru, тел: (495) 956-77-77, Личный ЦБ РФ СЧ № 0928 от 23.09.2017 г.</p> <p>2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в долях от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.К, Лицензия ФССН С. № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-96, факс: (495) 785-06-88</p>
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с исполнением обязательств Состраховщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, исключительному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.</p> <p>3.2. Объектом страхования также является имущественная законность Российской Федерации имущественные интересы Состраховщика, связанные с исполнением обязательств по Состраховщиком 1 (далее – Страхователь) на его защиту при возникновении и судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг юристов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.</p>
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступлением и наличием факта причинения ущерба действительного (близкого) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценщиков (Общероссийское общественное организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг юристов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	<p>5.1. С «07» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в объеме, предусмотренном настоящим Договором.</p> <p>5.2. Настоящий Договор подписан исключительно в исключительном требовании (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенного Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.</p>
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	<p>6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникшие до вступления в силу Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.</p>
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.</p>
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	<p>8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.1.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.1.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.</p>
9. ФРАНШИЗА:	<p>9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.</p>
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 3-й Бауманский пер., д.24, стр.1, ИНН 7708022443). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в установленной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по тарифу устанавливается за счет налогоплательщика, комиссию блага-корреспондента – за счет получателя.</p> <p>10.2. При наступлении страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не может являться либо правовым последствием для его сторон.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: САО «Ингосстрах»
 Тамара Борис Анатольевна	 От Состраховщика 1: (Подписанное должным образом физическое и представительство: раскол Арбитражный С.90 на основании постановления № 323/162-Р/16 от 18.11.2016 г. и №2376/77 от 05.04.2017г. от САО «Ингосстрах»)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000275 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен и подтвержденно того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000275 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правона страховщика). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Тимохин Борис Анатольевич**
Паспортные данные: Сер. 4501 №882287 выдан ОВД "Обручевский" г. Москва (код подразделения - 772-096) 26.12.2001
Адрес регистрации: 117393, г. Москва, г. Москва, ул. Наваторов, д. 40, строение 8, кв. 40ф. 54
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патрикеева, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказаний Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8.1. Limit ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Limit ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Тимохин Борис Анатольевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования, Индивидуальный профессиональный риск Арбитражской С.Ю. на основании лицензий № 370/2013-3/17 от 20.11.2017г. и № 368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)

№ 33

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008528-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Тимохину Борису Анатольевичу

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

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью _____ стр.

Директор ООО «Объединённое предприятие по оценке
и экспертизе специальных объектов и инвестиций»
(ООО «Спецоценка»)
Пискурев В.В.