

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Мегаполис Траст»

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

ОТЧЕТ
№ 0306-ОЦ/2019

*об оценке рыночной стоимости
объектов движимого и недвижимого имущества,
расположенных по адресу:
Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана
Степанова, принадлежащих АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-
ЛЫТКАРИНО»*

г. Москва, 2019г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Мегаполис Траст»

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

Исх. №0306-ОЦ/2019 от 14.11.2019

Конкурсному управляющему
АО «ПРАСП-ПЕРМЯНА-
ЛЫПКАРИНО» (ИНН 5026009617)
Куренову Константину Викторовичу

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019 и Задания на оценку от 12.09.2019 нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки: Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ПРАСП-ПЕРМЯНА-ЛЫПКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.

Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости: право собственности.

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека (залог), часть объектов без обременений. Настоящая оценка проводится без учета обременения оцениваемого имущества в виде залога, исходя из целей настоящей оценки.

Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования: не учитываются.

Местонахождение оцениваемого имущества: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО «ПРАСП-ПЕРМЯНА-ЛЫПКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО «ПРАСП-ПЕРМЯНА-ЛЫПКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002).

Заказчик: Конкурсный управляющий АО «ПРАСП-ПЕРМЯНА-ЛЫПКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002) Куренов Константин Викторович (ИНН 732505125162, СНИЛС 067-698-687-49, адрес для корреспонденции: 119333, г. Москва, а/я 379), член Ассоциации СРО «МЦПГУ» (ОГРН 1027743016652, ИНН 7743069037, адрес: 123557, г. Москва, Большой Тишинский пер., дом 38, эт./пом./ком. 1/II/35).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Основание для проведения оценки: Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019.

Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС¹.

Дата оценки: 01.09.2019.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 12.09.2019 – 14.11.2019.

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

Дата осмотра Объекта оценки: 12.09.2019.

Оценка проведена в соответствии со следующими документами:

- *Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции).*
- *Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20.05.2015, Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014, Федеральный стандарт оценки ФСО №10 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 328 от 01.06.2015.*
- *Свод стандартов оценки ССО РОО-2015.*
- *Федеральный Закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).*

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

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

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

Сведения об Исполнителе: ООО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назарова М.Ю. Юридический и фактический адрес: Адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; ИИН 7715245033, КПП 772701001, ОГРН 1027739671740, дата присвоения 02.12.2002, Банк ЛЯО "Московский кредитный банк" г. Москва, р/с 4070281080006000244, к/с 30101810745250000659, БИК 044525659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ООО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-002873/18, срок действия страхования: с 07.11.2018 по 06.11.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование»; Полис обязательного страхования №022-073-004145/19, срок действия страхования: с 07.11.2019 по 06.11.2020. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике: Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, тел. +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ИИТ №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 011884-2 от 10 мая 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/18/0325R/776/00002/18-004300 от 07.09.2018, действующий с 01.01.2019 по 30.06.2020; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 15 лет.

Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.

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

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС:

196 930 059 (Сто девяносто шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьдесят девять) рублей

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019 и Задания на оценку №1 от 12.09.2019 составлен Отчет №0306-ОЦ/2019, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Мегаполис Трост»



М. Ю. Назаров

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Мегаполис Траст»

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

УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «Мегаполис Траст»
М.Ю. Назаров
«14» ноября 2019 года

СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ



Объект оценки: Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова (далее Объект оценки).

Состав оцениваемого недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

В составе оцениваемого недвижимого имущества объекты недвижимости общим количеством 10 (Десять) объектов, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:

Перечень и основные характеристики оцениваемого недвижимого имущества:

Объекты недвижимости						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Дата постановки на баланс (ввода в эксплуатацию)
1	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	1	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	
2	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	1	6 916 037,74	без обременений	21.07.2008
3	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	1	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.09 года	20.10.2008
4	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	1	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года	17.11.2008

5	Кабельная линия 2КЛ (АВБШв 4x185)	000000494	1	1 389 273,08	без обременений	11.01.2016
6	Канализация фекальная	000000488	1	476 158,75	без обременений	11.01.2016
7	Трасса водопровода диаметром 100 мм*.	000000492	1	452 580,03	без обременений	11.01.2016
8	Газопровод Высокого давления*	000000499	1	2 220 470,50	без обременений	06.04.2016
9	Водопроводная сеть *	000000490	1	819 287,38	без обременений	11.01.2016
10	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБШв 4x240)	000000496	1	830 665,87	без обременений	11.01.2016
	Итого			348 118 159,32		

Характеристики оцениваемых объектов недвижимости и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества и улучшений земельного участка представлены в разделе 2 настоящего отчета.

Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации:

В составе Объекта оценки - движимое имущество и улучшения земельного участка, расположенное по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, принадлежащих АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», в том числе:

1. Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов.
2. Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов.

Перечень и основные характеристики оцениваемого движимого имущества и улучшений земельного участка:

Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Дата постановки на баланс (ввода в эксплуатацию)
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС) (временное сооружение)	отсутствует	1	156 299,58	Залог	31.12.2010
2	Здание контрольно-пропускного пункта (временное сооружение)	отсутствует	1	27 195,97	Залог	01.10.2011
3	Подпорная стенка	отсутствует	1	113 127,81	Залог	31.12.2010
4	Пожарный резервуар	отсутствует	1	315 000,01	Залог	31.12.2010
5	Площадка железобетонная №1 (1700м)	000000515	1	3 202 229,64	Залог	24.04.2019
6	Система контроля доступа на КПП-2	000000507	1	344 593,26	Залог	01.04.2016
7	Внутренняя ливневая канализация склад № 2	000000501	1	793 354,75	Залог	01.04.2016
8	Наружная бытовая канализация	000000503	1	3 525 806,36	Залог	01.04.2016
9	Забор - временное ограждение склада №1	000000512	1	316 487,50	Залог	29.12.2018
10	Система ПАК автоматической пожарной сигнализации на складе № 2, № 3	000000514	1	110 000,00	Залог	10.01.2019
11	Внутренняя ливневая канализация склад № 3	000000502	1	1 573 474,58	Залог	01.04.2016
12	Железобетонное ограждение 2850кв.м. (длина 1140 м)	000000007	1	3 770 942,86	Залог	18.10.2004
13	Площадка для стоянки а/м с подъездными путями к складу 5700 кв. м.	000000010	1	6 167 566,09	Залог	16.05.2005

14	Наружная ливневая канализация	000000504	1	17 914 254,92	Залог	01.04.2016
15	Система видеонаблюдения	000000041	1	211 743,21	Залог	19.02.2007
16	Площадка бетонная для временного хранения материалов (площадь 700 кв. м.)	000000087	1	1 251 694,92	Залог	18.02.2008
17	Система контроля доступа (СКУД)	000000097	1	188 177,51	Залог	16.03.2009
18	Водомерный узел коммерческого учета водопотребления	000000103	1	33 548,32	Залог	19.10.2009
19	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с КПП	000000477	1	80 911,58	Залог	09.09.2011
20	Кабельная подземная линия к складу №3 постоянная	000000519	1	1 081 483,87	Залог	17.06.2019
21	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2	000000506	1	503 191,52	Залог	01.04.2016
22	Система вентиляции	000000513	1	688 307,90	Залог	10.01.2019
23	Площадка железобетонная №2 (2700м)	000000516	1	4 957 690,09	Залог	24.04.2019
24	Площадка железобетонная №3 (2998м)	000000517	1	5 482 647,38	Залог	24.04.2019
25	Площадка железобетонная №4 (2800м)	000000518	1	5 112 202,26	Залог	24.04.2019
26	Туя западная Брабант №1	000000114	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
27	Туя западная Брабант №2	000000115	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
28	Туя западная Брабант №3	000000116	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
29	Туя западная Брабант №4	000000117	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
30	Туя западная Брабант №5	000000118	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
31	Туя западная Брабант №6	000000119	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
32	Туя западная Брабант №6	000000120	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
33	Туя западная Брабант №7	000000121	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
34	Туя западная Брабант №9	000000122	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
35	Туя западная Брабант №8	000000123	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
36	Туя западная Брабант №10	000000124	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
37	Туя западная Брабант №11	000000125	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
38	Туя западная Брабант №12	000000126	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
39	Туя западная Брабант №13	000000127	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
40	Туя западная Брабант №14	000000128	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
41	Туя западная Брабант №15	000000129	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
42	Туя западная Брабант №16	000000130	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
43	Туя западная Брабант №17	000000131	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
44	Туя западная Брабант №18	000000132	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
45	Туя западная Брабант №19	000000133	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
46	Туя западная Брабант №20	000000134	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
47	Туя западная Брабант №21	000000135	1	2 884,00	Залог	21.05.2007

48	Туя западная Брабант №22	000000136	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
49	Туя западная Брабант №23	000000137	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
50	Туя западная Брабант №24	000000138	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
51	Туя западная Брабант №25	000000139	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
52	Туя западная Брабант №26	000000140	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
53	Туя западная Брабант №27	000000141	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
54	Туя западная Брабант №28	000000142	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
55	Туя западная Брабант №29	000000154	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
56	Туя западная Брабант №30	000000155	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
57	Туя западная Брабант №31	000000156	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
58	Туя западная Брабант №32	000000157	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
59	Туя западная Брабант №33	000000158	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
60	Туя западная Брабант №34	000000159	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
61	Туя западная Брабант №35	000000160	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
62	Туя западная Брабант №36	000000161	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
63	Туя западная Брабант №37	000000162	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
64	Туя западная Брабант №38	000000163	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
65	Туя западная Брабант №39	000000164	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
66	Туя западная Брабант №40	000000165	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
67	Туя западная Брабант №41	000000166	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
68	Туя западная Брабант №42	000000167	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
69	Туя западная Брабант №43	000000168	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
70	Туя западная Брабант №44	000000169	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
71	Туя западная Брабант №45	000000170	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
72	Туя западная Брабант №46	000000171	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
73	Туя западная Брабант №47	000000172	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
74	Туя западная Брабант №48	000000173	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
75	Туя западная Брабант №49	000000174	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
76	Туя западная Брабант №50	000000175	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
77	Туя западная Брабант №51	000000176	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
78	Туя западная Брабант №52	000000177	1	3 560,80	Залог	21.05.2007
79	Можжевелник средний Oid Gold ХИ1261 №3	000000333	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
80	Можжевелник средний Oid Gold ХИ1261 №4	000000334	1	4 194,00	Залог	22.10.2007

81	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №5	000000335	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
82	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №6	000000336	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
83	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №7	000000337	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
84	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №8	000000338	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
85	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №20	000000350	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
86	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №21	000000351	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
87	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №22	000000352	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
88	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №23	000000353	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
89	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №24	000000354	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
90	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №25	000000355	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
91	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №26	000000356	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
92	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №27	000000357	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
93	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №28	000000358	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
94	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №29	000000359	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
95	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №30	000000360	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
96	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №31	000000361	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
97	Туя западная Брабант	000000048	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
	Итого			58 169 430,69		
Прочее движимое имущество						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Дата постановки на баланс (ввода в эксплуатацию)
1	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.-№1	000000109	1	17 576,80	Залог	21.11.2005
2	Счетчик х/в ВСХ-20 с фильтром Itar Ду20	000000014	1	720,00	Залог	21.11.2005
3	Счетчик г/в ВСГ-20 с фильтром Itar Ду20	000000015	1	720,00	Залог	21.11.2005
4	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.	000000016	1	17 576,00	Залог	21.11.2005
5	Счетчик х/в ВСХ-65 с фильтром Ду100	000000019	1	8 950,00	Залог	17.04.2006
6	Счетчик ВСХ-20 с монтажным комплектом	000000032	1	900,00	Залог	18.12.2006
7	Система полива № 2	000000063	1	45 771,40	Залог	21.07.2008
8	Система полива № 3	000000064	1	26 805,70	Залог	21.07.2008
9	Тихоходное грузоподъемное устройство ПГ-ПВ-1000-6,0	000000101	1	325 025,42	без обременений	19.10.2009
	Итого			444 045,32		

Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости: право собственности.

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека (залог), часть объектов без обременений. Настоящая оценка проводится без учета обременения оцениваемого имущества в виде залога, исходя из целей настоящей оценки.

Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования: не учитываются.

Местонахождение оцениваемого имущества: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002).

Заказчик: Конкурсный управляющий АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002) Куренов Константин Викторович (ИНН 732505125162, СНИЛС 067-698-687-49, адрес для корреспонденции: 119333, г. Москва, а/я 379), член Ассоциации СРО «МЦПУ» (ОГРН 1027743016652, ИНН 7743069037, адрес: 123557, г. Москва, Большой Тишинский пер., дом 38, эт./пом./ком. 1/II/35).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Основание для проведения оценки: Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019.

Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС².

Дата оценки: 01.09.2019.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 12.09.2019 – 14.11.2019.

Дата осмотра Объекта оценки: 12.09.2019.

Особенности проведения осмотра Объекта оценки: осмотр производится представителем оценщика.

Материалы, представленные исполнителю: Инвентаризационные описи, Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости, Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, Технические паспорта БТИ на здания, Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с дополнительными соглашениями, прочие документы.

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

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;

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

5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
 - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
 - может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях;
 - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.
18. Оценка объектов движимого имущества не должна учитывать условия перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов. Объекты оценки движимого имущества на дату оценки интегрированы с объектом недвижимости-земельным участком. Оценка объектов оценки – движимого имущества производится отдельно от объектов недвижимого имущества.
19. Объекты движимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, являются единым лотом и будут выставлены на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

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

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

Сведения об Исполнителе: ООО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назарова М.Ю. Юридический и фактический адрес: Адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; ИНН 7715245033, КПП 772701001, ОГРН 1027739671740, дата присвоения 02.12.2002, Банк ПАО "Московский кредитный банк" г. Москва, р/с 40702810800060000244, к/с 30101810745250000659, БИК 044525659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ООО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-002873/18, срок действия страхования: с 07.11.2018 по 06.11.2019, страховая сумма 30.000.000 рублей, страховщик: ООО «Абсолют страхование»; Полис обязательного страхования №022-073-004145/19, срок действия страхования: с 07.11.2019 по 06.11.2020, страховая сумма 30.000.000 рублей, страховщик: ООО «Абсолют страхование».

Сведения об оценщике, выполнившем отчет об оценке: Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, - Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, телефоны: +7(495)662-74-25 (многоканальный), +7(499)265-67-01); включен в реестр оценщиков под регистрационным №004300. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 011884-2 от 10 мая 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/18/0325R/776/00002/18-004300 от 07.09.2018, действующий с 01.01.2019 по 30.06.2020; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 15 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru. Степень участия оценщика в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС:

196 930 059 (Сто девяносто шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьдесят девять) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого имущества поэлементно составляет:

Объекты недвижимости						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Рыночная стоимость, руб.

1	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	1	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	27 735 680
2	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	1	6 916 037,74	без обременений	2 788 346
3	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	1	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.09 года	62 419 013
4	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	1	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года	71 608 510
5	Кабельная линия 2КЛ (АВБШв 4x185)	000000494	1	1 389 273,08	без обременений	560 115
6	Канализация фекальная	000000488	1	476 158,75	без обременений	191 973
7	Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	1	452 580,03	без обременений	182 467
8	Газопровод Высокого давления*	000000499	1	2 220 470,50	без обременений	895 230
9	Водопроводная сеть *	000000490	1	819 287,38	без обременений	330 313
10	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБШв 4x240)	000000496	1	830 665,87	без обременений	334 900
Итого				348 118 159,32		167 046 547
Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС) (временное сооружение)	отсутствует	1	156 299,58	Залог	83 666
2	Здание контрольно-пропускного пункта (временное сооружение)	отсутствует	1	27 195,97	Залог	13 694
3	Подпорная стенка	отсутствует	1	113 127,81	Залог	60 557
4	Пожарный резервуар	отсутствует	1	315 000,01	Залог	168 618
5	Площадка железобетонная №1 (1700м)	000000515	1	3 202 229,64	Залог	1 806 160
6	Система контроля доступа на КПП-2	000000507	1	344 593,26	Залог	124 627
7	Внутренняя ливневая канализация склад № 2	000000501	1	793 354,75	Залог	286 928
8	Наружная бытовая канализация	000000503	1	3 525 806,36	Залог	1 275 157
9	Забор - временное ограждение склада №1	000000512	1	316 487,50	Залог	180 919
10	Система ПАК автоматической пожарной сигнализации на складе № 2, № 3	000000514	1	110 000,00	Залог	62 481
11	Внутренняя ливневая канализация склад № 3	000000502	1	1 573 474,58	Залог	569 069

12	Железобетонное ограждение 2850кв.м. (длина 1140 м)	000000007	1	3 770 942,86	Залог	3 046 560
13	Площадка для стоянки а/м с подъездными путями к складу 5700 кв. м.	000000010	1	6 167 566,09	Залог	4 831 030
14	Наружная ливневая канализация	000000504	1	17 914 254,92	Залог	6 478 941
15	Система видеонаблюдения	000000041	1	211 743,21	Залог	74 493
16	Площадка бетонная для временного хранения материалов (площадь 700 кв. м.)	000000087	1	1 251 694,92	Залог	411 337
17	Система контроля доступа (СКУД)	000000097	1	188 177,51	Залог	55 851
18	Водомерный узел коммерческого учета водопотребления	000000103	1	33 548,32	Залог	9 485
19	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с КПП	000000477	1	80 911,58	Залог	41 256
20	Кабельная подземная линия к складу №3 постоянная	000000519	1	1 081 483,87	Залог	607 690
21	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2	000000506	1	503 191,52	Залог	181 986
22	Система вентиляции	000000513	1	688 307,90	Залог	390 965
23	Площадка железобетонная №2 (2700м)	000000516	1	4 957 690,09	Залог	2 796 296
24	Площадка железобетонная №3 (2998м)	000000517	1	5 482 647,38	Залог	3 092 389
25	Площадка железобетонная №4 (2800м)	000000518	1	5 112 202,26	Залог	2 883 446
26	Туя западная Брабант №1	000000114	1	2 884,00	Залог	1 003
27	Туя западная Брабант №2	000000115	1	2 884,00	Залог	1 003
28	Туя западная Брабант №3	000000116	1	2 884,00	Залог	1 003
29	Туя западная Брабант №4	000000117	1	2 884,00	Залог	1 003
30	Туя западная Брабант №5	000000118	1	2 884,00	Залог	1 003
31	Туя западная Брабант №6	000000119	1	2 884,00	Залог	1 003
32	Туя западная Брабант №6	000000120	1	2 884,00	Залог	1 003
33	Туя западная Брабант №7	000000121	1	2 884,00	Залог	1 003
34	Туя западная Брабант №9	000000122	1	2 884,00	Залог	1 003
35	Туя западная Брабант №8	000000123	1	2 884,00	Залог	1 003
36	Туя западная Брабант №10	000000124	1	2 884,00	Залог	1 003
37	Туя западная Брабант №11	000000125	1	2 884,00	Залог	1 003
38	Туя западная Брабант №12	000000126	1	2 884,00	Залог	1 003
39	Туя западная Брабант №13	000000127	1	2 884,00	Залог	1 003
40	Туя западная Брабант №14	000000128	1	2 884,00	Залог	1 003
41	Туя западная Брабант №15	000000129	1	2 884,00	Залог	1 003
42	Туя западная Брабант №16	000000130	1	2 884,00	Залог	1 003
43	Туя западная Брабант №17	000000131	1	2 884,00	Залог	1 003
44	Туя западная Брабант №18	000000132	1	2 884,00	Залог	1 003
45	Туя западная Брабант №19	000000133	1	2 884,00	Залог	1 003
46	Туя западная Брабант №20	000000134	1	2 884,00	Залог	1 003
47	Туя западная Брабант №21	000000135	1	2 884,00	Залог	1 003
48	Туя западная Брабант №22	000000136	1	2 884,00	Залог	1 003
49	Туя западная Брабант №23	000000137	1	2 884,00	Залог	1 003
50	Туя западная Брабант №24	000000138	1	2 884,00	Залог	1 003
51	Туя западная Брабант №25	000000139	1	2 884,00	Залог	1 003
52	Туя западная Брабант №26	000000140	1	2 884,00	Залог	1 003
53	Туя западная Брабант №27	000000141	1	2 884,00	Залог	1 003
54	Туя западная Брабант №28	000000142	1	2 884,00	Залог	1 003
55	Туя западная Брабант №29	000000154	1	3 562,00	Залог	1 239
56	Туя западная Брабант №30	000000155	1	3 562,00	Залог	1 239

57	Туя западная Брабант №31	000000156	1	3 562,00	Залог	1 239
58	Туя западная Брабант №32	000000157	1	3 562,00	Залог	1 239
59	Туя западная Брабант №33	000000158	1	3 562,00	Залог	1 239
60	Туя западная Брабант №34	000000159	1	3 562,00	Залог	1 239
61	Туя западная Брабант №35	000000160	1	3 562,00	Залог	1 239
62	Туя западная Брабант №36	000000161	1	3 562,00	Залог	1 239
63	Туя западная Брабант №37	000000162	1	3 562,00	Залог	1 239
64	Туя западная Брабант №38	000000163	1	3 562,00	Залог	1 239
65	Туя западная Брабант №39	000000164	1	3 562,00	Залог	1 239
66	Туя западная Брабант №40	000000165	1	3 562,00	Залог	1 239
67	Туя западная Брабант №41	000000166	1	3 562,00	Залог	1 239
68	Туя западная Брабант №42	000000167	1	3 562,00	Залог	1 239
69	Туя западная Брабант №43	000000168	1	3 562,00	Залог	1 239
70	Туя западная Брабант №44	000000169	1	3 562,00	Залог	1 239
71	Туя западная Брабант №45	000000170	1	3 562,00	Залог	1 239
72	Туя западная Брабант №46	000000171	1	3 562,00	Залог	1 239
73	Туя западная Брабант №47	000000172	1	3 562,00	Залог	1 239
74	Туя западная Брабант №48	000000173	1	3 562,00	Залог	1 239
75	Туя западная Брабант №49	000000174	1	3 562,00	Залог	1 239
76	Туя западная Брабант №50	000000175	1	3 562,00	Залог	1 239
77	Туя западная Брабант №51	000000176	1	3 562,00	Залог	1 239
78	Туя западная Брабант №52	000000177	1	3 560,80	Залог	1 239
79	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №3	000000333	1	4 194,00	Залог	1 417
80	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №4	000000334	1	4 194,00	Залог	1 417
81	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №5	000000335	1	4 194,00	Залог	1 417
82	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №6	000000336	1	4 194,00	Залог	1 417
83	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №7	000000337	1	4 194,00	Залог	1 417
84	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №8	000000338	1	4 194,00	Залог	1 417
85	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №20	000000350	1	4 194,00	Залог	1 417
86	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №21	000000351	1	4 194,00	Залог	1 417
87	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №22	000000352	1	4 194,00	Залог	1 417
88	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №23	000000353	1	4 194,00	Залог	1 417
89	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №24	000000354	1	4 194,00	Залог	1 417
90	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №25	000000355	1	4 194,00	Залог	1 417
91	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №26	000000356	1	4 194,00	Залог	1 417
92	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №27	000000357	1	4 194,00	Залог	1 417
93	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №28	000000358	1	4 194,00	Залог	1 417
94	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №29	000000359	1	4 194,00	Залог	1 417
95	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №30	000000360	1	4 194,00	Залог	1 417
96	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №31	000000361	1	4 194,00	Залог	1 417
97	Туя западная Брабант	000000048	1	2 884,00	Залог	1 003
	Итого			58 169 430,69		29 618 933
	Прочее движимое имущество					

№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Рыночная стоимость, руб.
1	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.-№1	000000109	1	17 576,80	Залог	13 270
2	Счетчик х/в ВСХ-20 с фильтром Itar Ду20	000000014	1	720,00	Залог	544
3	Счетчик г/в ВСГ-20 с фильтром Itar Ду20	000000015	1	720,00	Залог	544
4	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.	000000016	1	17 576,00	Залог	13 269
5	Счетчик х/в ВСХ-65 с фильтром Ду100	000000019	1	8 950,00	Залог	6 621
6	Счетчик ВСХ-20 с монтажным комплектом	000000032	1	900,00	Залог	638
7	Система полива № 2	000000063	1	45 771,40	Залог	28 954
8	Система полива № 3	000000064	1	26 805,70	Залог	16 957
9	Тихоходное грузоподъемное устройство ПГ-ПВ-1000-6,0	000000101	1	325 025,42	Без обременений	183 782
	Итого			444 045,32		264 579
	ВСЕГО			406 731 635,33		196 930 059

**Колодяжная Наталья Анатольевна,
Оценщик ООО «Мегаполис Траст»**



СОДЕРЖАНИЕ

СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	5
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	19
1.1. Основные факты и выводы	19
1.2. Задание на оценку.....	23
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	26
1.4. Перечень источников информации для проведения оценки.....	27
1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности.....	28
1.6. Используемое определение стоимости	29
1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки	29
1.8. Специальные допущения, принятые при проведении оценки	31
1.9. Используемая терминология.....	31
1.10. Последовательность определения стоимости Объекта оценки.....	34
1.11. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	34
1.12. Заявление о соответствии.....	34
1.13. Положение об ответственности.....	35
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	36
2.1. Общая характеристика Объекта оценки.....	36
2.2. Основные характеристики земельного участка.....	37
2.3. Основные характеристики объектов недвижимости на земельном участке	39
2.4. Описание движимого имущества и улучшений земельного участка	44
2.5. Описание юридических прав	47
2.6. Анализ местоположения Объекта оценки.....	48
2.7. Анализ достаточности и достоверности информации	50
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
3.1. Описание процедуры оценки	52
3.2. Выбор подходов к оценке.....	52
3.2.1. Выбор подходов и методов для оценки стоимости недвижимости	53
3.2.2. Выбор подходов и методов для оценки стоимости движимого имущества	54
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	55
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	55
4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ за июль 2019 года.....	55
4.1.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на плановый период до 2014 года.....	59
4.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.....	61
4.2.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки.....	61
4.2.1. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 1-го полугодия 2019 г.	62
4.2.2. Классификация складских помещений	65
4.2.3. Краткий обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам 1-го полугодия 2019 года	66
4.3. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом регионе	69
4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	73
4.5. Анализ основных ценообразующих факторов.....	74
4.6. Основные выводы по разделу	76
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	77
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	79
6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	79
6.2. Выбор сопоставимых объектов-аналогов для оценки стоимости земельного участка	79
6.3. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами и проведение корректировок.....	79
6.3.1. Описание использованных корректировок	85

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ БАЗЫ	88
7.1. Принципы сравнительного подхода	88
7.2. Описание метода сравнения продаж	88
7.3. Выбор аналогов для расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости	90
7.4. Сравнение оцениваемого недвижимого имущества с аналогами и проведение корректировок...	90
7.5. Описание использованных корректировок	95
7.6. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости поэлементно	97
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	99
8.1. Описание методологии оценки движимого имущества затратным подходом	99
8.2. Расчет рыночной стоимости движимого имущества и улучшений земельного участка	103
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОД ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	116
9.1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости земельного участка	116
9.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости с учетом прав на землю	116
9.3. Согласование результатов оценки стоимости движимого имущества и улучшений земельного участка	117
9.4. Вывод о рыночной стоимости Объекта оценки	118
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	130
Правовая информация	130
Методическая информация.....	130
Фотографии оцениваемого имущества	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	139
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ	146
Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией	146
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3.....	149
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.....	154
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.....	157
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	160

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки</p>	<p>Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.</p>																																																
<p>Состав недвижимого имущества, с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</p>	<p>В составе оцениваемого недвижимого имущества объекты недвижимости общим количеством 10 (Десять) объектов, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:</p> <table border="1" data-bbox="590 526 1412 1153"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Инв.№</th> <th>Балансовая стоимость, руб.</th> <th>Обременения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27</td> <td>000000001</td> <td>2 580 288,00</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.</td> <td>000000090</td> <td>6 916 037,74</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т</td> <td>000000091</td> <td>154 820 176,09</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.</td> <td>000000092</td> <td>177 613 221,88</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4x185)</td> <td>000000494</td> <td>1 389 273,08</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Канализация фекальная</td> <td>000000488</td> <td>476 158,75</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Трасса водопровода диаметром 100 мм*.</td> <td>000000492</td> <td>452 580,03</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Газопровод Высокого давления*</td> <td>000000499</td> <td>2 220 470,50</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Водопроводная сеть *</td> <td>000000490</td> <td>819 287,38</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4x240)</td> <td>000000496</td> <td>830 665,87</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>348 118 159,32</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4x185)	000000494	1 389 273,08	без обременений	Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений	Трасса водопровода диаметром 100 мм*.	000000492	452 580,03	без обременений	Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений	Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4x240)	000000496	830 665,87	без обременений	Итого		348 118 159,32	
Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения																																														
Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений																																														
Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009																																														
Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4x185)	000000494	1 389 273,08	без обременений																																														
Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений																																														
Трасса водопровода диаметром 100 мм*.	000000492	452 580,03	без обременений																																														
Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений																																														
Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений																																														
Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4x240)	000000496	830 665,87	без обременений																																														
Итого		348 118 159,32																																															
<p>Характеристики объектов недвижимости и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики:</p>	<p>В составе оцениваемого недвижимого имущества объекты недвижимости общим количеством 10 (Десять) объектов, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:</p> <table border="1" data-bbox="582 1299 1420 1948"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Инв.№</th> <th>Балансовая стоимость, руб.</th> <th>Обременения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27</td> <td>000000001</td> <td>2 580 288,00</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.</td> <td>000000090</td> <td>6 916 037,74</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т</td> <td>000000091</td> <td>154 820 176,09</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.</td> <td>000000092</td> <td>177 613 221,88</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4x185)</td> <td>000000494</td> <td>1 389 273,08</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Канализация фекальная</td> <td>000000488</td> <td>476 158,75</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Трасса водопровода диаметром 100 мм*.</td> <td>000000492</td> <td>452 580,03</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Газопровод Высокого давления*</td> <td>000000499</td> <td>2 220 470,50</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Водопроводная сеть *</td> <td>000000490</td> <td>819 287,38</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4x240)</td> <td>000000496</td> <td>830 665,87</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>348 118 159,32</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Характеристики объектов недвижимости и их оцениваемых частей представлены в разделе 2 настоящего Отчета.</p>	Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4x185)	000000494	1 389 273,08	без обременений	Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений	Трасса водопровода диаметром 100 мм*.	000000492	452 580,03	без обременений	Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений	Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4x240)	000000496	830 665,87	без обременений	Итого		348 118 159,32	
Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения																																														
Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений																																														
Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009																																														
Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4x185)	000000494	1 389 273,08	без обременений																																														
Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений																																														
Трасса водопровода диаметром 100 мм*.	000000492	452 580,03	без обременений																																														
Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений																																														
Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений																																														
Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4x240)	000000496	830 665,87	без обременений																																														
Итого		348 118 159,32																																															

Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации:	<p>В составе Объекта оценки объекты движимого имущества и улучшения земельного участка, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов. 2. Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов. <p>Перечень и основные ценообразующие характеристики оцениваемого движимого имущества представлены в разделе 2 настоящего Отчета.</p>
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости:	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права на недвижимое имущество в залоге:	Ипотека (зalog), часть объектов без обременений. Настоящая оценка проводится без учета обременения оцениваемого имущества в виде залога, исходя из целей настоящей оценки.
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования:	Не учитываются
Местонахождение оцениваемого имущества:	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова
Собственник объекта оценки	АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002).
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.).
Предполагаемое использование результатов оценки:	Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость без учета НДС ³
Дата оценки	01.09.2019
Дата визуального осмотра (обследования) объекта оценки	12.09.2019
Период проведения оценки	12.09.2019 – 14.11.2019
Номер отчета	0306-ОЦ/2019
Дата составления отчета об оценке	14.11.2019

³ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)	Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей; • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 	
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	<p>Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019, Инвентаризационные описи, Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости, Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, Технические паспорта БТИ на здания, Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с дополнительными соглашениями, Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.</p>	
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки:	196 930 059 (Сто девяносто шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьдесят девять) рублей	
Использованные подходы для расчета рыночной стоимости земельного участка		
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Результаты оценки рыночной стоимости земельного участка, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	<i>не применялся</i>	<i>0</i>
Сравнительный подход	<i>27 735 680</i>	<i>1,0</i>
Доходный подход	<i>не применялся</i>	<i>0</i>
Итоговая рыночная стоимость	27 735 680	
Использованные подходы для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, с учетом прав на землю, как единого объекта недвижимости		
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	

Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, с учетом прав на землю, как единого объекта недвижимости		
<i>Подходы</i>	<i>Рыночная стоимость, без НДС, руб.</i>	<i>Весовые коэффициенты</i>
<i>Затратный подход</i>	<i>не применялся</i>	<i>0</i>
<i>Сравнительный подход</i>	<i>167 046 547</i>	<i>1,0</i>
<i>Доходный подход</i>	<i>не применялся</i>	<i>0</i>
Итоговая рыночная стоимость	167 046 547	
Использованные подходы для расчета рыночной стоимости движимого имущества и улучшений земельного участка		
<i>Затратный подход (ФСО-1 п.23)</i>	<i>Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</i>	
<i>Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)</i>	<i>Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</i>	
<i>Доходный подход (ФСО-1 п.21)</i>	<i>Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</i>	
Результаты оценки рыночной стоимости временных строений, сооружений, передаточных устройств, движимого имущества общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов, полученные при применении различных подходов к оценке		
<i>Подходы</i>	<i>Рыночная стоимость, без НДС, руб.</i>	<i>Весовые коэффициенты</i>
<i>Затратный подход</i>	<i>29 618 933</i>	<i>1,0</i>
<i>Сравнительный подход</i>	<i>не применялся</i>	<i>0</i>
<i>Доходный подход</i>	<i>не применялся</i>	<i>0</i>
Итоговая рыночная стоимость	29 618 933	
Результаты оценки рыночной стоимости прочего движимого имущества общим количеством 9 (Девять) объектов, полученные при применении различных подходов		
<i>Подходы</i>	<i>Рыночная стоимость, без НДС, руб.</i>	<i>Весовые коэффициенты</i>
<i>Затратный подход</i>	<i>264 579</i>	<i>1,0</i>
<i>Сравнительный подход</i>	<i>не применялся</i>	<i>0</i>
<i>Доходный подход</i>	<i>не применялся</i>	<i>0</i>
Итоговая рыночная стоимость	264 579	
<i>Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)</i>		
<i>Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)</i>		
<i>Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)</i>		
<i>Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).</i>		
<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.</i>		
<i>Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.</i>		
<i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</i>		
<i>Приложение Копии документов</i>		

устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Представлены в Приложении 5 настоящего Отчета
заклучения специальных экспертиз	Не проводилась (не прилагаются)

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку №1 от 12.09.2019 является неотъемлемой частью подписанного Заказчиком и Исполнителем Договора №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019.

Объект оценки	<p>Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.</p>																																																
Состав недвижимого имущества, с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	<p>В составе оцениваемого недвижимого имущества объекты недвижимости общим количеством 10 (Десять) объектов, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Инв.№</th> <th>Балансовая стоимость, руб.</th> <th>Обременения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27</td> <td>000000001</td> <td>2 580 288,00</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.</td> <td>000000090</td> <td>6 916 037,74</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т</td> <td>000000091</td> <td>154 820 176,09</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.</td> <td>000000092</td> <td>177 613 221,88</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Кабельная линия 2КЛ (АВББШв 4х185)</td> <td>000000494</td> <td>1 389 273,08</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Канализация фекальная</td> <td>000000488</td> <td>476 158,75</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Трасса водопровода диаметром 100 мм*</td> <td>000000492</td> <td>452 580,03</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Газопровод Высокого давления*</td> <td>000000499</td> <td>2 220 470,50</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Водопроводная сеть *</td> <td>000000490</td> <td>819 287,38</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Подземная кабельная линия 6КЛ (АВББШв 4х240)</td> <td>000000496</td> <td>830 665,87</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>348 118 159,32</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Кабельная линия 2КЛ (АВББШв 4х185)	000000494	1 389 273,08	без обременений	Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений	Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	452 580,03	без обременений	Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений	Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВББШв 4х240)	000000496	830 665,87	без обременений	Итого		348 118 159,32	
Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения																																														
Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений																																														
Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009																																														
Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Кабельная линия 2КЛ (АВББШв 4х185)	000000494	1 389 273,08	без обременений																																														
Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений																																														
Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	452 580,03	без обременений																																														
Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений																																														
Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений																																														
Подземная кабельная линия 6КЛ (АВББШв 4х240)	000000496	830 665,87	без обременений																																														
Итого		348 118 159,32																																															
Характеристики объектов недвижимости и их оцениваемых частей:	<p>В составе оцениваемого недвижимого имущества объекты недвижимости общим количеством 10 (Десять) объектов, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Инв.№</th> <th>Балансовая стоимость, руб.</th> <th>Обременения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27</td> <td>000000001</td> <td>2 580 288,00</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.</td> <td>000000090</td> <td>6 916 037,74</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т</td> <td>000000091</td> <td>154 820 176,09</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.</td> <td>000000092</td> <td>177 613 221,88</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Кабельная линия 2КЛ (АВББШв 4х185)</td> <td>000000494</td> <td>1 389 273,08</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Канализация фекальная</td> <td>000000488</td> <td>476 158,75</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Трасса водопровода диаметром 100 мм*</td> <td>000000492</td> <td>452 580,03</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Газопровод Высокого давления*</td> <td>000000499</td> <td>2 220 470,50</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Водопроводная сеть *</td> <td>000000490</td> <td>819 287,38</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Подземная кабельная линия 6КЛ (АВББШв 4х240)</td> <td>000000496</td> <td>830 665,87</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>348 118 159,32</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Характеристики объектов недвижимости и их оцениваемых частей представлены в разделе 2 настоящего Отчета.</p>	Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Кабельная линия 2КЛ (АВББШв 4х185)	000000494	1 389 273,08	без обременений	Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений	Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	452 580,03	без обременений	Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений	Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВББШв 4х240)	000000496	830 665,87	без обременений	Итого		348 118 159,32	
Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения																																														
Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений																																														
Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009																																														
Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Кабельная линия 2КЛ (АВББШв 4х185)	000000494	1 389 273,08	без обременений																																														
Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений																																														
Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	452 580,03	без обременений																																														
Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений																																														
Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений																																														
Подземная кабельная линия 6КЛ (АВББШв 4х240)	000000496	830 665,87	без обременений																																														
Итого		348 118 159,32																																															

<p>Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации:</p>	<p>В составе Объекта оценки объекты движимого имущества и улучшения земельного участка, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов. 2. Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов. <p>Перечень и основные ценообразующие характеристики оцениваемого движимого имущества представлены в разделе 2 настоящего Отчета.</p>
<p>Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости:</p>	<p>Право собственности</p>
<p>Существующие ограничения (обременения) права на недвижимое имущество в залоге:</p>	<p>Ипотека (залог), часть объектов без обременений. Настоящая оценка проводится без учета обременения оцениваемого имущества в виде залога, исходя из целей настоящей оценки.</p>
<p>Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования:</p>	<p>Не учитываются</p>
<p>Местонахождение оцениваемого имущества:</p>	<p>Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова</p>
<p>Собственник объекта оценки</p>	<p>АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002).</p>
<p>Цель оценки:</p>	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 (с изм. и доп.).</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки:</p>	<p>Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость без учета НДС⁴</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>01.09.2019</p>
<p>Дата визуального осмотра (обследования) объекта оценки</p>	<p>В период проведения оценки</p>
<p>Период проведения оценки</p>	<p>12.09.2019 – 14.11.2019</p>
<p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей; • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до

⁴ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

	даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>В соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. 2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете; 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования); 4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки; 5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений; 6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; 7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки; 8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; 9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации; 10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком; 11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций; 12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления; 13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;

	<p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. <p>17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.</p> <p>18. Оценка объектов движимого имущества не должна учитывать условия перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов. Объекты оценки движимого имущества на дату оценки интегрированы с объектом недвижимости – земельным участком. Оценка объектов оценки – движимого имущества производится отдельно от объектов недвижимого имущества.</p> <p>19. Объекты движимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, являются единым лотом и будут выставлены на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.</p>
<p>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>	<p>Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019, Инвентаризационные описи, Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости, Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, Технические паспорта БТИ на здания, Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с дополнительными соглашениями, Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.</p>
<p>Особые условия</p>	<p>При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.</p>

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>Конкурсный управляющий АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002) Куренов Константин Викторович (ИНН 732505125162, СНИЛС 067-698-687-49, адрес для корреспонденции: 119333, г. Москва, а/я 379), член Ассоциации СРО «МЦПУ» (ОГРН</p>
---	---

	1027743016652, ИНН 7743069037, адрес: 123557, г. Москва, Большой Тишинский пер., дом 38, эт./пом./ком. 1/II/35).
Сведения об Исполнителе	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис Траст» (ООО «Мегаполис Траст»), в лице генерального директора Назарова М.Ю. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3; ИНН 7715245033, КПП 772701001, ОГРН 1027739671740, дата присвоения 02.12.2002, Банк ПАО "Московский кредитный банк" г. Москва, р/с 40702810800060000244, к/с 30101810745250000659, БИК 044525659.</p> <p>Страхование профессиональной оценочной деятельности ООО «Мегаполис Траст»:</p> <p>Полис обязательного страхования №022-073-002873/18, срок действия страхования: с 07.11.2018 по 06.11.2019, страховая сумма 30.000.000 рублей, страховщик: ООО «Абсолют страхование»;</p> <p>Полис обязательного страхования №022-073-004145/19, срок действия страхования: с 07.11.2019 по 06.11.2020, страховая сумма 30.000.000 рублей, страховщик: ООО «Абсолют страхование».</p>
Сведения об Оценщике	<p>Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, Колодяжная Наталья Анатольевна.</p> <p>Членство в СРО - член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008.</p> <p>Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности, – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №010581-1 от 17 апреля 2018 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 011884-2 от 10 мая 2018 года.</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/18/0325R/776/00002/18-004300 от 07.09.2018, действующий с 01.01.2019 по 30.06.2020; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 15 лет.</p> <p>Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.</p> <p>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Иные специалисты не привлекались

1.4. Перечень источников информации для проведения оценки

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались следующие источники информации:

- Документы, устанавливающие основные количественные и качественные характеристики объекта, полученные от Заказчика в заверенном виде:
 1. Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019,
 2. Инвентаризационные описи,
 3. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости,
 4. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок,
 5. Технические паспорта БТИ на здания,
 6. Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с дополнительными соглашениями,
 7. Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.
- Справочная литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета). Копии страниц справочников, данные которых были использованы оценщиком для расчета стоимости оцениваемого объекта, представлены в Приложении 3 настоящего отчета.
- Методическая литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета).
- Internet – ресурсы (перечень см. в разделе «Источники информации» и ссылки на сайты по тексту Отчета).

1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Федеральный Закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) (с изменениями и дополнениями).
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)".
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.10.2014 № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".
11. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)".

1.6. Используемое определение стоимости

Цель настоящей оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки. Понятие рыночной стоимости установлено в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

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

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме⁵.

В Федеральных стандартах оценки дано определение иных видов стоимости:

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

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

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

Исходя из условий договора, в настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки

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

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Основные характеристики объекта оценки определены согласно представленным Заказчиком документам и в соответствии с Заданием на оценку.
3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.

⁵ Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
10. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
11. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
12. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
13. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
16. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
17. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
18. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
 - может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях;
 - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;

- может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
19. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.
 20. Оценка объектов движимого имущества не должна учитывать условия перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов. Объекты оценки движимого имущества на дату оценки интегрированы с объектами недвижимости – земельным участком. Оценка объектов оценки – движимого имущества производится отдельно от объектов недвижимого имущества.
 21. Оцениваемые объекты, расположенные по адресу: Московская обл., г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» являются единым лотом и будут выставлены на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

1.8. Специальные допущения, принятые при проведении оценки

1. В составе Объекта оценки объекты движимого имущества и улучшения земельного участка, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:
 - Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов.
 - Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов.

Настоящая оценки производится с допущением, что Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов, а также объекты в составе Прочего движимого имущества: Система полива №3 с инвентарным номером 000000063 и Система полива №3 с инвентарным номером 000000064, учитываемые АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» в качестве объектов основных средств, не являются самостоятельными объектами недвижимости и представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка с кадастровым номером 50:53:0010206:27.

1.9. Используемая терминология

Термины и определения	Источник
Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i> .	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5
Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4

Термины и определения	Источник
<p>Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5</p>
<p>Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2</p>
<p>Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.</p>	<p>ССО РОО 2-01-2015. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки (пересмотрен в 2005 г.), пункт 3.1</p>
<p>Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11</p>
<p>Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3</p>
<p>Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1</p>

Термины и определения	Источник
<p>Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2</p>
<p>Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.</p>	<p>ФСО № 7, пункт 13</p>
<p>Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3</p>
<p>Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке, применяя экономический принцип замещения, в котором используются рыночные данные.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2</p>
<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 15</p>
<p>Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 13</p>
<p>Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость</p>	<p>ФСО № 1, пункт 14</p>
<p>Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 6</p>
<p>Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.</p>	<p>ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5</p>
<p>Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 8</p>

1.10. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

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

1.11. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящая оценка выполнена в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Оценка Объекта оценки проведена оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; а также такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.12. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у оценщика данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моим персональным, непредвзятым профессиональным мнением и выводами.
3. Я не имею в настоящем и в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

4. Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

**Колодяжная Наталья Анатольевна,
Оценщик ООО «Мегаполис Траст»**



1.13. Положение об ответственности

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

Оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков и полностью соответствует профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. №37.

**Колодяжная Наталья Анатольевна,
Оценщик ООО «Мегаполис Траст»**



2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Общая характеристика Объекта оценки

Таблица 2.1-1. Общая характеристика объекта оценки

<p>Объект оценки</p>	<p>Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.</p>																																																
<p>Состав недвижимого имущества, с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</p>	<p>В составе оцениваемого недвижимого имущества объекты недвижимости общим количеством 10 (Десять) объектов, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:</p> <table border="1" data-bbox="582 555 1380 1171"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Инв.№</th> <th>Балансовая стоимость, руб.</th> <th>Обременения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27</td> <td>000000001</td> <td>2 580 288,00</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.</td> <td>000000090</td> <td>6 916 037,74</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т</td> <td>000000091</td> <td>154 820 176,09</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.</td> <td>000000092</td> <td>177 613 221,88</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4х185)</td> <td>000000494</td> <td>1 389 273,08</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Канализация фекальная</td> <td>000000488</td> <td>476 158,75</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Трасса водопровода диаметром 100 мм*</td> <td>000000492</td> <td>452 580,03</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Газопровод Высокого давления*</td> <td>000000499</td> <td>2 220 470,50</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Водопроводная сеть *</td> <td>000000490</td> <td>819 287,38</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4х240)</td> <td>000000496</td> <td>830 665,87</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>348 118 159,32</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4х185)	000000494	1 389 273,08	без обременений	Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений	Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	452 580,03	без обременений	Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений	Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4х240)	000000496	830 665,87	без обременений	Итого		348 118 159,32	
Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения																																														
Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений																																														
Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009																																														
Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4х185)	000000494	1 389 273,08	без обременений																																														
Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений																																														
Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	452 580,03	без обременений																																														
Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений																																														
Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений																																														
Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4х240)	000000496	830 665,87	без обременений																																														
Итого		348 118 159,32																																															
<p>Характеристики объектов недвижимости и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</p>	<p>В составе оцениваемого недвижимого имущества объекты недвижимости общим количеством 10 (Десять) объектов, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:</p> <table border="1" data-bbox="582 1317 1380 1955"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Инв.№</th> <th>Балансовая стоимость, руб.</th> <th>Обременения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27</td> <td>000000001</td> <td>2 580 288,00</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.</td> <td>000000090</td> <td>6 916 037,74</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т</td> <td>000000091</td> <td>154 820 176,09</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009</td> </tr> <tr> <td>Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.</td> <td>000000092</td> <td>177 613 221,88</td> <td>Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4х185)</td> <td>000000494</td> <td>1 389 273,08</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Канализация фекальная</td> <td>000000488</td> <td>476 158,75</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Трасса водопровода диаметром 100 мм*</td> <td>000000492</td> <td>452 580,03</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Газопровод Высокого давления*</td> <td>000000499</td> <td>2 220 470,50</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Водопроводная сеть *</td> <td>000000490</td> <td>819 287,38</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4х240)</td> <td>000000496</td> <td>830 665,87</td> <td>без обременений</td> </tr> <tr> <td>Итого</td> <td></td> <td>348 118 159,32</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Характеристики объектов недвижимости и их оцениваемых частей представлены в разделах 2.2 и 2.3 настоящего Отчета.</p>	Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4х185)	000000494	1 389 273,08	без обременений	Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений	Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	452 580,03	без обременений	Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений	Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4х240)	000000496	830 665,87	без обременений	Итого		348 118 159,32	
Наименование	Инв.№	Балансовая стоимость, руб.	Обременения																																														
Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	6 916 037,74	без обременений																																														
Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.2009																																														
Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008																																														
Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4х185)	000000494	1 389 273,08	без обременений																																														
Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений																																														
Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	452 580,03	без обременений																																														
Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений																																														
Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений																																														
Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4х240)	000000496	830 665,87	без обременений																																														
Итого		348 118 159,32																																															

Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации:	В составе Объекта оценки объекты движимого имущества и улучшения земельного участка, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе: <ol style="list-style-type: none"> 1. Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов. 2. Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов. Перечень и основные ценообразующие характеристики оцениваемого движимого имущества представлены в разделе 2.4 настоящего Отчета.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости:	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права на недвижимое имущество в залоге:	Ипотека (залог), часть объектов без обременений. Настоящая оценка проводится без учета обременения оцениваемого имущества в виде залога, исходя из целей настоящей оценки.
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования:	Не учитываются
Местонахождение оцениваемого имущества:	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова
Собственник объекта оценки	АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002).

Источник информации: Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019

Описание Объекта оценки составлено на основании представленных Заказчиком документов, официальных сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также выводов сделанных на основании визуального осмотра, проведенного представителем оценщика.

2.2. Основные характеристики земельного участка

В составе оцениваемого недвижимого – земельный участок площадью 48 320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, вид разрешенного использования по документу: под здания производственного назначения, расположенный по адресу: Московская обл., г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.

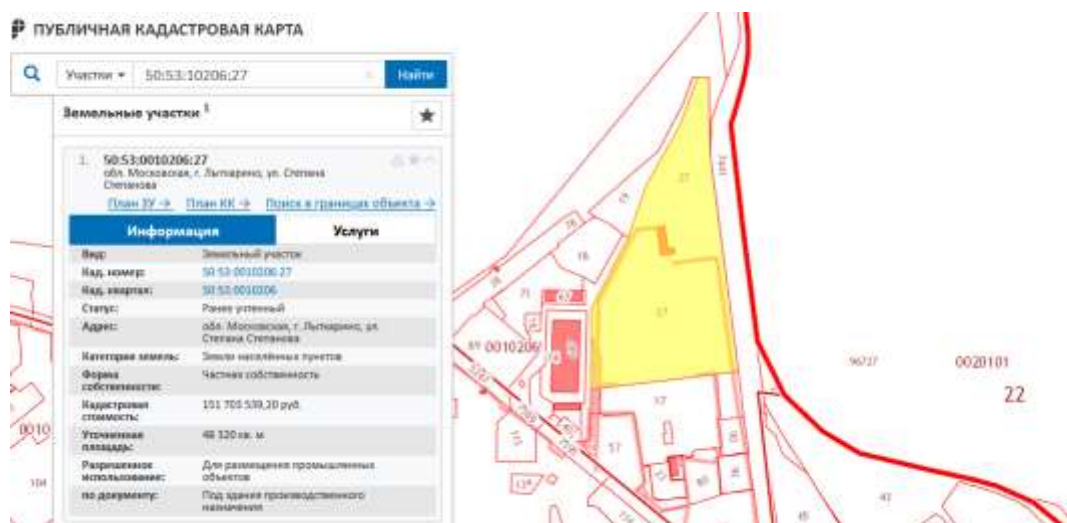
На данном земельном участке расположена производственная площадка, в составе которой здания производственно-складского назначения, строения и сооружения, необходимые для функционирования производственного предприятия.

Далее представлены официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) о земельном участке.

Рисунок 1. Сведения Росреестра о земельном участке

Земельный участок	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:53:0010206:27
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	06.12.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	48320
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	151703539,2
Дата определения стоимости:	11.10.2018
Дата внесения стоимости:	02.04.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова
Дата обновления информации:	07.09.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-53/005/2006-335 от 26.05.2006 (Собственность)	№ 50-50-98/012/2008-312 от 07.05.2008 (Ипотека)

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

Рисунок 2. Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте

Источник информации:

<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4220551.356345469&y=7477141.604632026&z=16&text=50%3A53%3A10206%3A27&type=1&app=search&opened=1>

Основные характеристики земельного участка согласно представленным Заказчиком документам и официальным сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) приведены в таблице ниже (**Таблица 2.2-1**).

Таблица 2.2-1. Описание качественных и количественных характеристик земельного участка

Наименование показателей	Значение
Местоположение	Московская обл., г. Лыткарино, ул. Степана Степанова
Общая площадь земельного участка, кв. м	48 320
Кадастровый номер земельного участка	50:53:0010206:27
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	151 703 539,2

Отчет №0306-ОЦ/2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов
Разрешенное использование по документу	под здания производственного назначения
Правообладатель земельного участка	АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (ИНН 5026009617)
Вид, номер и дата регистрации права	№ 50-50-53/005/2006-335 от 26.05.2006 (Собственность)

Источник информации: документы, полученные от Заказчика

2.3. Основные характеристики объектов недвижимости на земельном участке

В составе Объекта оценки - объекты недвижимого имущества в количестве 9 зданий, строений и сооружений, расположенные на земельном участке по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО». В составе недвижимого имущества 3 производственно-складских здания общей площадью 20 376,5 кв. м.

Основные характеристики оцениваемых объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, сведения о наличии обременений, о назначении и техническом состоянии согласно заданию на оценку №1 от 12.09.2019 к Договору №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019 и представленным Заказчиком документам, приводятся в таблицах ниже (**Таблица 2.3-2 - Таблица 2.3-3**).

Оценка физического износа зданий проведена оценщиком экспертно в соответствии с экспертной оценкой износа объектов недвижимости согласно методике, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 №404 (источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>), представленной в таблице ниже.

Таблица 2.3-1. Характеристики физического состояния недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 30
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	30 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

По мнению оценщика, физический износ оцениваемых зданий на дату оценки составляет около 30-35%.

Функциональное устаревание здания равно нулю, так как объекты недвижимости соответствуют своему функциональному назначению. Внешний износ принят равным нулю, в связи с отсутствием на момент оценки существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

Таблица 2.3-2. Основные характеристики оцениваемых объектов недвижимости, расположенных на земельном участке

№	Инв. номер	Наименование	Адрес	Описание	Площадь (кв. м) / Протяженность (м)	Наличие обременений	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер
1	000000090	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9с	Двухэтажное здание с цокольным этажом насосной станции очистных сооружений с пожарным резервуаром и КПП, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 184,2 кв. м, инв. №122:038-1253, Лит Б., Б1, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9с. Условный номер 50-50-53/013/2008-233. Кадастровый номер: 50:53:0000000:705	184,2	без обременений	6 916 037,74	50:53:0000000:705
2	000000091	Здание склада № 2	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9Т	Здание склада №2, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 8114,3 кв. м, инв. №122:038-1254, Лит Б, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9Т. Условный номер 50-50-53/013/2008-237. Кадастровый номер: 50:53:0000000:703	8 114,3	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.09 года	154 820 176,09	50:53:0000000:703
3	000000092	Здание склада № 3	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9у	Здание склада №3, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 12078 кв. м, инв. №122:038-1259, Лит Б, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9у. Условный номер 50-50-53/013/2008-235. Кадастровый номер: 50:53:0000000:709	12 078,0	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года	177 613 221,88	50:53:0000000:709
4	000000494	Кабельная линия 2КЛ (АВБШв 4х185)	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/6	Сооружение, кадастровый номер: 50:53:0010206:5573. Наименование: Кабельная линия 2КЛ. Адрес: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/6. Основные характеристики: протяжённость: 149 м, завершение строительства: 2015 год. Назначение: Сооружения электроэнергетики	149 м.	без обременений	1 389 273,08	50:53:0010206:5573
5	000000488	Канализация фекальная	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/2	Сооружение, кадастровый номер: 50:53:0010206:557. Наименование: Фекальная канализация. Адрес: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/2. Основные характеристики: протяжённость: 158 м, завершение строительства: 2015 год. Назначение: Сооружения канализации	158 м.	без обременений	476 158,75	50:53:0010206:5577

№	Инв. номер	Наименование	Адрес	Описание	Площадь (кв. м) / Протяженность (м)	Наличие обременений	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер
6	000000492	Трасса водопровода диаметром 100 мм*.	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/4	Сооружение, кадастровый номер: 50:53:0010206:5575. Наименование: Трасса водопровода. Адрес: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/4. Основные характеристики: протяжённость: 384 м, завершение строительства: 2015 год. Назначение: Сооружения коммунального хозяйства	384 м.	без обременений	452 580,03	50:53:0010206:5575
7	000000499	Газопровод Высокого давления*	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/12	Сооружение, кадастровый номер: 50:53:0010206:5587. Наименование: Газопровод высокого давления. Адрес: Российская Федерация, Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/12. Основные характеристики: протяжённость: 320 м, завершение строительства: 2015 год. Назначение: Газопровод высокого давления	320 м.	без обременений	2 220 470,50	50:53:0010206:5587
8	000000490	Водопроводная сеть *	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/8	Сооружение, кадастровый номер: 50:53:0010206:5578. Наименование: Водопроводная сеть. Адрес: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/8. Основные характеристики: протяжённость: 137 м, завершение строительства: 2015 год. Назначение: Сооружения коммунального хозяйства	137 м.	без обременений	819 287,38	50:53:0010206:5578
9	000000496	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВББШв 4х240)*	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/10	Сооружение, кадастровый номер: 50:53:0010206:5580. Наименование: Подземная кабельная линия. Адрес: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/10. Основные характеристики: протяжённость: 67 м, завершение строительства: 2015 год. Назначение: Сооружения электроэнергетики	67 м.	без обременений	830 665,87	50:53:0010206:5580
		Итого					348 118 159,32 Р	

Источник информации: Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019

Таблица 2.3-3. Сведения о текущем использовании и техническом состоянии оцениваемых зданий

№	Инв. номер	Наименование	Адрес	Назначение и текущее использование	Тип объекта недвижимости	Дата ввода в эксплуатацию	Состояние
1	000000090	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9с	Насосная	Здание	21.07.2008	Рабочее удовлетворительное.
2	000000091	Здание склада № 2	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9Т	Производственно-складское	Здание	20.10.2008	Рабочее удовлетворительное.
3	000000092	Здание склада № 3	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9у	Производственно-складское	Здание	17.11.2008	Рабочее удовлетворительное.
4	000000494	Кабельная линия 2КЛ (АВБбШв 4x185)	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/6	Сооружения электроэнергетики	Сооружение	11.01.2016	Рабочее удовлетворительное.
5	000000488	Канализация фекальная	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/2	Сооружения канализации	Сооружение	11.01.2016	Рабочее удовлетворительное.
6	000000492	Трасса водопровода диаметром 100 мм*.	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/4	Сооружения коммунального хозяйства	Сооружение	11.01.2016	Рабочее удовлетворительное.
7	000000499	Газопровод Высокого давления*	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/12	Газопровод высокого давления	Сооружение	06.04.2016	Рабочее удовлетворительное.
8	000000490	Водопроводная сеть *	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/8	Сооружения коммунального хозяйства	Сооружение	11.01.2016	Рабочее удовлетворительное.
9	000000496	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБбШв 4x240)*	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, сооружение 9/10	Назначение: Сооружения электроэнергетики	Сооружение	11.01.2016	Рабочее удовлетворительное.

Источник информации: Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019

Далее представлены официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) об оцениваемых зданиях в составе Объекта оценки.

Рисунок 3. Сведения Росреестра о здании насосной и КПП

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:53:0000000:705
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2012
Площадь ОКС'а:	184,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1460033,55
Дата внесения стоимости:	28.02.2019
Дата определения стоимости:	20.02.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, г Лыткарино, ул Степана Степанова, корп № 9С
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, основное строение)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	2008
Право	Ограничение
№ 50-50-53/013/2008-233 от 30.12.2008 (Собственность)	

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

Рисунок 4. Сведения Росреестра о здании склада №2

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:53:0000000:703
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2012
Площадь ОКС'а:	8114,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	103665955,76
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, городской округ Лыткарино, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, строение 9Т
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание склада №2)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2008
Право	Ограничение
№ 50-50-53/013/2008-237 от 30.12.2008 (Собственность)	№ 50-50-98/012/2008-312 от 02.02.2009 (Ипотека)

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

Рисунок 5. Сведения Росреестра о здании склада №3

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:53:0000000:709
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.07.2012
Площадь ОКС'а:	12078
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	125053120,67
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, корп. 9у
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Склад №3)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	2008
Право	Ограничение
№ 50-50-53/013/2008-235 от 30.12.2008 (Собственность)	№ 50-50-98/012/2008-312 от 02.02.2009 (Ипотека)

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

2.4. Описание движимого имущества и улучшений земельного участка

В составе Объекта оценки входят объекты движимого имущества и улучшения земельного участка, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:

1. Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов.
2. Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов.

Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов, а также объекты в составе Прочего движимого имущества: Система полива №3 с инвентарным номером 000000063 и Система полива №3 с инвентарным номером 000000064, учитываемые АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» в качестве объектов основных средств, не являются самостоятельными объектами недвижимости и представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка с кадастровым номером 50:53:0010206:27.

Перечень и основные ценообразующие характеристики оцениваемого движимого имущества представлены в таблице ниже (**Таблица 2.4-1**).

Таблица 2.4-1. Перечень и основные характеристики движимого имущества

Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Дата постановки на баланс (ввода в эксплуатацию)
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС) (временное сооружение)	отсутствует	1	156 299,58	Залог	31.12.2010
2	Здание контрольно-пропускного пункта (временное сооружение)	отсутствует	1	27 195,97	Залог	01.10.2011
3	Подпорная стенка	отсутствует	1	113 127,81	Залог	31.12.2010

4	Пожарный резервуар	отсутствует	1	315 000,01	Залог	31.12.2010
5	Площадка железобетонная №1 (1700м)	000000515	1	3 202 229,64	Залог	24.04.2019
6	Система контроля доступа на КПП-2	000000507	1	344 593,26	Залог	01.04.2016
7	Внутренняя ливневая канализация склад № 2	000000501	1	793 354,75	Залог	01.04.2016
8	Наружная бытовая канализация	000000503	1	3 525 806,36	Залог	01.04.2016
9	Забор - временное ограждение склада №1	000000512	1	316 487,50	Залог	29.12.2018
10	Система ПАК автоматической пожарной сигнализации на складе № 2, № 3	000000514	1	110 000,00	Залог	10.01.2019
11	Внутренняя ливневая канализация склад № 3	000000502	1	1 573 474,58	Залог	01.04.2016
12	Железобетонное ограждение 2850кв.м. (длина 1140 м)	000000007	1	3 770 942,86	Залог	18.10.2004
13	Площадка для стоянки а/м с подъездными путями к складу 5700 кв. м.	000000010	1	6 167 566,09	Залог	16.05.2005
14	Наружная ливневая канализация	000000504	1	17 914 254,92	Залог	01.04.2016
15	Система видеонаблюдения	000000041	1	211 743,21	Залог	19.02.2007
16	Площадка бетонная для временного хранения материалов (площадь 700 кв. м.)	000000087	1	1 251 694,92	Залог	18.02.2008
17	Система контроля доступа (СКУД)	000000097	1	188 177,51	Залог	16.03.2009
18	Водомерный узел коммерческого учета водопотребления	000000103	1	33 548,32	Залог	19.10.2009
19	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с КПП	000000477	1	80 911,58	Залог	09.09.2011
20	Кабельная подземная линия к складу №3 постоянная	000000519	1	1 081 483,87	Залог	17.06.2019
21	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2	000000506	1	503 191,52	Залог	01.04.2016
22	Система вентиляции	000000513	1	688 307,90	Залог	10.01.2019
23	Площадка железобетонная №2 (2700м)	000000516	1	4 957 690,09	Залог	24.04.2019
24	Площадка железобетонная №3 (2998м)	000000517	1	5 482 647,38	Залог	24.04.2019
25	Площадка железобетонная №4 (2800м)	000000518	1	5 112 202,26	Залог	24.04.2019
26	Туя западная Брабант №1	000000114	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
27	Туя западная Брабант №2	000000115	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
28	Туя западная Брабант №3	000000116	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
29	Туя западная Брабант №4	000000117	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
30	Туя западная Брабант №5	000000118	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
31	Туя западная Брабант №6	000000119	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
32	Туя западная Брабант №6	000000120	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
33	Туя западная Брабант №7	000000121	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
34	Туя западная Брабант №9	000000122	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
35	Туя западная Брабант №8	000000123	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
36	Туя западная Брабант №10	000000124	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
37	Туя западная Брабант №11	000000125	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
38	Туя западная Брабант №12	000000126	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
39	Туя западная Брабант №13	000000127	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
40	Туя западная Брабант №14	000000128	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
41	Туя западная Брабант №15	000000129	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
42	Туя западная Брабант №16	000000130	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
43	Туя западная Брабант №17	000000131	1	2 884,00	Залог	21.05.2007

44	Туя западная Брабант №18	000000132	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
45	Туя западная Брабант №19	000000133	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
46	Туя западная Брабант №20	000000134	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
47	Туя западная Брабант №21	000000135	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
48	Туя западная Брабант №22	000000136	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
49	Туя западная Брабант №23	000000137	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
50	Туя западная Брабант №24	000000138	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
51	Туя западная Брабант №25	000000139	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
52	Туя западная Брабант №26	000000140	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
53	Туя западная Брабант №27	000000141	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
54	Туя западная Брабант №28	000000142	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
55	Туя западная Брабант №29	000000154	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
56	Туя западная Брабант №30	000000155	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
57	Туя западная Брабант №31	000000156	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
58	Туя западная Брабант №32	000000157	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
59	Туя западная Брабант №33	000000158	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
60	Туя западная Брабант №34	000000159	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
61	Туя западная Брабант №35	000000160	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
62	Туя западная Брабант №36	000000161	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
63	Туя западная Брабант №37	000000162	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
64	Туя западная Брабант №38	000000163	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
65	Туя западная Брабант №39	000000164	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
66	Туя западная Брабант №40	000000165	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
67	Туя западная Брабант №41	000000166	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
68	Туя западная Брабант №42	000000167	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
69	Туя западная Брабант №43	000000168	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
70	Туя западная Брабант №44	000000169	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
71	Туя западная Брабант №45	000000170	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
72	Туя западная Брабант №46	000000171	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
73	Туя западная Брабант №47	000000172	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
74	Туя западная Брабант №48	000000173	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
75	Туя западная Брабант №49	000000174	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
76	Туя западная Брабант №50	000000175	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
77	Туя западная Брабант №51	000000176	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
78	Туя западная Брабант №52	000000177	1	3 560,80	Залог	21.05.2007
79	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №3	000000333	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
80	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №4	000000334	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
81	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №5	000000335	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
82	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №6	000000336	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
83	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №7	000000337	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
84	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №8	000000338	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
85	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №20	000000350	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
86	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №21	000000351	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
87	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №22	000000352	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
88	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №23	000000353	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
89	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №24	000000354	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
90	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №25	000000355	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
91	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №26	000000356	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
92	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №27	000000357	1	4 194,00	Залог	22.10.2007

93	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №28	000000358	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
94	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №29	000000359	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
95	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №30	000000360	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
96	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №31	000000361	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
97	Туя западная Брабант	000000048	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
	Итого			58 169 430,69		
Прочее движимое имущество						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Дата постановки на баланс (ввода в эксплуатацию)
1	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.-№1	000000109	1	17 576,80	Залог	21.11.2005
2	Счетчик х/в ВСХ-20 с фильтром Itar Ду20	000000014	1	720,00	Залог	21.11.2005
3	Счетчик г/в ВСГ-20 с фильтром Itar Ду20	000000015	1	720,00	Залог	21.11.2005
4	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.	000000016	1	17 576,00	Залог	21.11.2005
5	Счетчик х/в ВСХ-65 с фильтром Ду100	000000019	1	8 950,00	Залог	17.04.2006
6	Счетчик ВСХ-20 с монтажным комплектом	000000032	1	900,00	Залог	18.12.2006
7	Система полива № 2	000000063	1	45 771,40	Залог	21.07.2008
8	Система полива № 3	000000064	1	26 805,70	Залог	21.07.2008
9	Тихоходное грузоподъемное устройство ПГ-ПВ-1000-6,0	000000101	1	325 025,42	Без обременений	19.10.2009
	Итого			444 045,32		
	ВСЕГО			58 613 476,01		

Источник информации: Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019

2.5. Описание юридических прав

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Сведения о зарегистрированных правах АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (ИНН 5026009617) на оцениваемые объекты недвижимости и о существующих (зарегистрированных) обременениях прав представлены в таблице ниже.

Таблица 2.5-1. Сведения о зарегистрированных правах и ограничениях прав на оцениваемые объекты недвижимости

Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид права, номер и дата государственной регистрации права	Обременение (ограничение права)
Земельный участок площадью 48320 кв. м	50:53:0010206:27	№ 50-50-53/005/2006-335 от 26.05.2006 (Собственность)	№ 50-50-98/012/2008-312 от 07.05.2008 (Ипотека)
Здание насосной станции очистных сооружений и КПП	50:53:0000000:705	№ 50-50-53/013/2008-233 от 30.12.2008 (Собственность)	без обременений
Здание склада № 2	50:53:0000000:703	№ 50-50-53/013/2008-237 от 30.12.2008 (Собственность)	№ 50-50-98/012/2008-312 от 02.02.2009 (Ипотека)

Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид права, номер и дата государственной регистрации права	Обременение (ограничение права)
Здание склада № 3	50:53:0000000:709	№ 50-50-53/013/2008-235 от 30.12.2008 (Собственность)	№ 50-50-98/012/2008-312 от 02.02.2009 (Ипотека)
Кабельная линия 2КЛ (АВББШв 4x185)	50:53:0010206:5573	№ 50-50/001-50/061/005/2015-8144/1 от 28.12.2015 (Собственность)	без обременений
Канализация фекальная	50:53:0010206:5577	№ 50-50/001-50/061/005/2015-8147/1 от 28.12.2015 (Собственность)	без обременений
Трасса водопровода диаметром 100 мм*.	50:53:0010206:5575	№ 50-50/001-50/061/005/2015-8159/1 от 28.12.2015 (Собственность)	без обременений
Газопровод Высокого давления*	50:53:0010206:5587	№ 50-50/001-50/061/002/2016-2960/1 от 06.04.2016 (Собственность)	без обременений
Водопроводная сеть *	50:53:0010206:5578	№ 50-50/001-50/061/005/2015-8158/1 от 28.12.2015 (Собственность)	без обременений
Подземная кабельная линия 6КЛ (АВББШв 4x240)*	50:53:0010206:5580	№ 50-50/001-50/061/005/2015-8156/1 от 28.12.2015 (Собственность)	без обременений

Источник информации: Официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

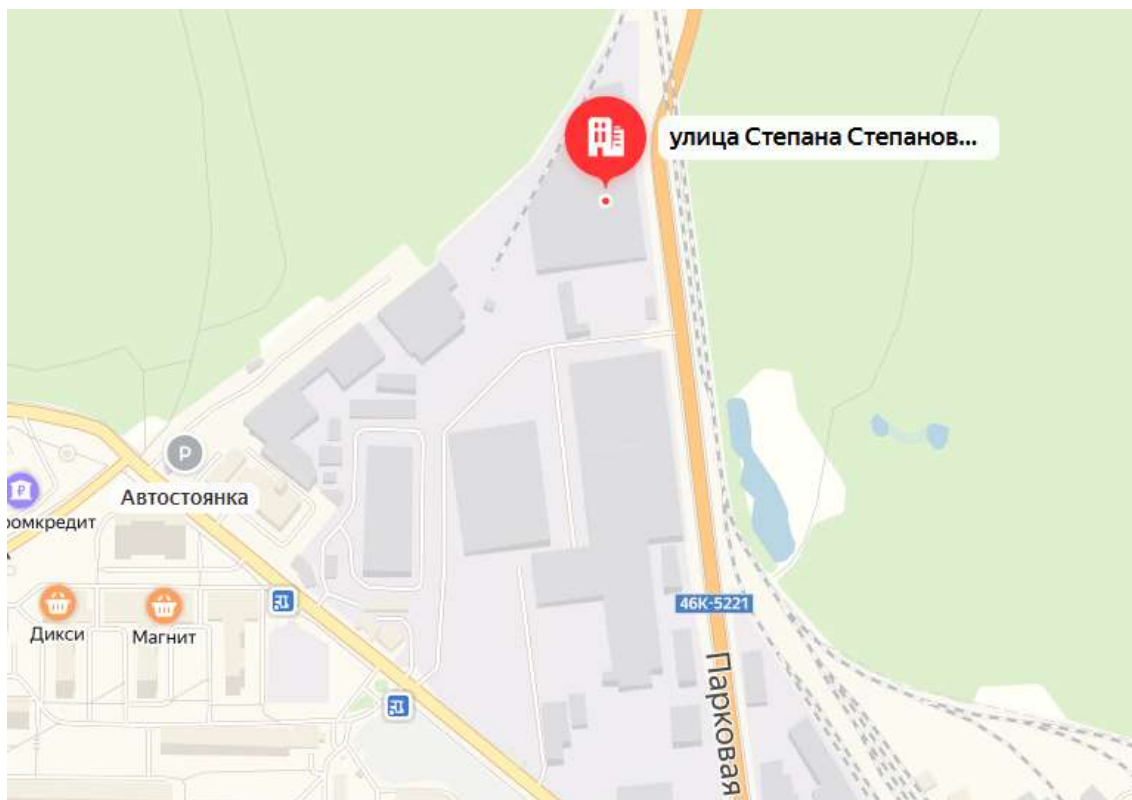
Настоящая оценка выполнена исходя из следующих предположений и допущений:

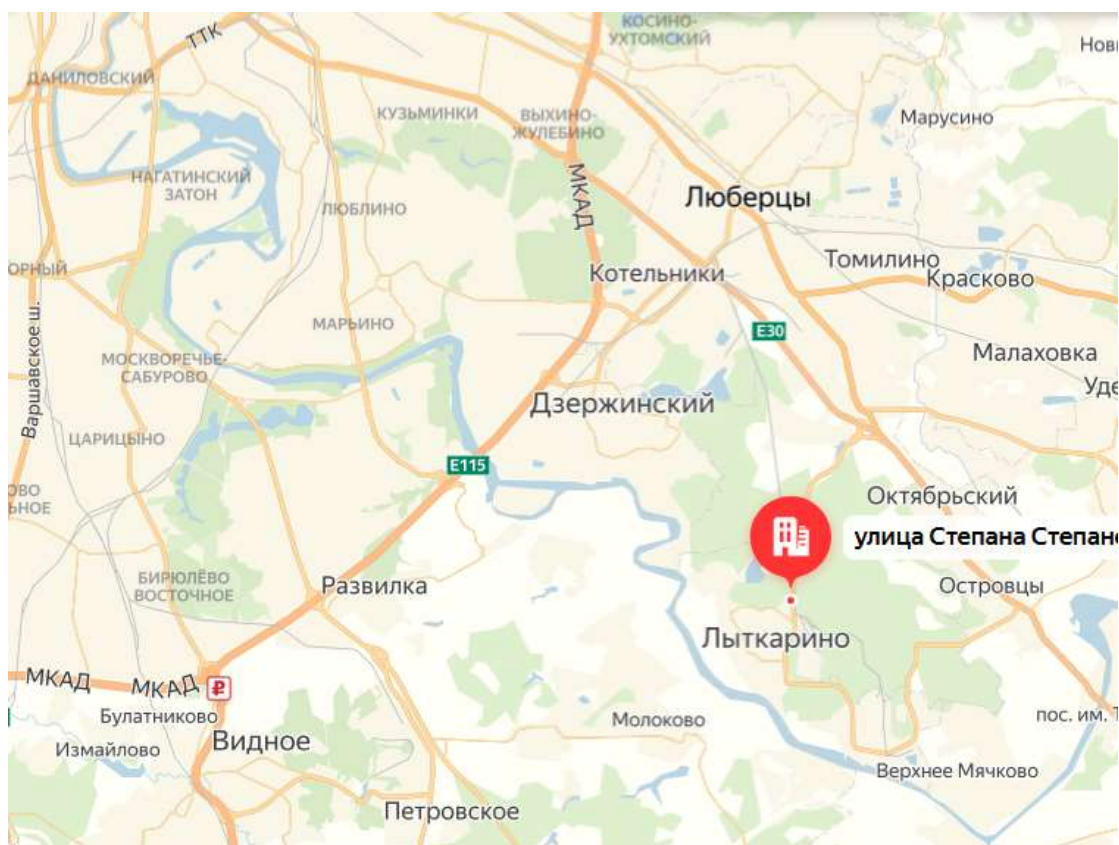
1. Собственник оцениваемых зданий, строений, сооружений и движимого имущества – АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (ИНН 5026009617).
2. В настоящей работе проводится оценка рыночной стоимости имущества АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (ИНН 5026009617), частично находящегося в залоге, частично не обремененного залогом. Настоящая оценка производится без учета существующих ограничений (обременений) права.
3. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав.

2.6. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова. Объект оценки расположен на окраине города, в промзоне.

Рисунок 6. Расположение объекта оценки на карте





Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Краткое описание города Лыткарино Московской области

Лыткарино — город (с 1957) в Московской области России, на левом берегу р. Москвы (грузовой порт), в 6 км к юго-востоку от Москвы (от МКАД) и в 10 км к югу от города Люберцы. Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе.

В 1957 году Лыткарино присвоен статус города районного подчинения. В 1975 году город перешёл из районного в областное подчинение.

Центр города получает правильную планировку и застраивается четырёх- и пятиэтажными домами. В 1961 году открыт дворец культуры «Мир». В 1960-е годы в южной части города создаётся промышленная зона Тураево, где размещаются предприятия авиационной промышленности. В 1974 году прекратили добычу песка в Волкушинском карьере; он заполнился водой и превратился в озеро с песчаными пляжами.

Вдоль поймы реки Москвы до сих пор сохраняются деревенские дома бывшего села.

В 2019 году население города составило 58 606 человек.

В ходе реализации Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 6 октября 2003 года, вступил в силу 1 января 2006 года) в Московской области были созданы муниципальные образования. В 2004 году был принят закон Московской области «О наделении муниципального образования „Город Лыткарино Московской области“ статусом городского округа ...». В состав Городского округа Лыткарино вошёл 1 населённый пункт — город Лыткарино. В настоящее время утверждён градостроительный план города, в рамках которого предусмотрено строительство увеличение жилищного строительства на 400 тыс. кв. м. В частности, новое жилищное строительство намечается в микрорайонах 1,2,3,4,6. Вследствие нового строительства, население города должно увеличиться более чем в два раза, до 150 тыс. жителей.

В городе действуют следующие основные предприятия:

- Завод оптического стекла (ЛЗОС);
- Производство стройматериалов;

- Пищевая промышленность (Лыткаринский пищевой комбинат (ЛПК), основанный в 1997 году и входящий в состав консервного холдинга «Дядя Ваня», и др.);
- Авиационная промышленность:
 - Научно-испытательный центр ЦИАМ;
 - ОАО "Тураевское Машиностроительное Конструкторское Бюро «Союз»;
 - Лыткаринский машиностроительный завод - филиал ПАО «ОДК-УМПО»;
- Приборостроение: Научно-исследовательский институт приборов (НИИП).

В окрестностях города есть месторождения кварцевого песка, применяемого в стекольной промышленности. В 2014—2017 годах на территории детского городка ЗИЛ будет построен ЦОД Авантаж. В последние годы в г. Лыткарино не ведётся строительство.

В город со стороны Новорязанского шоссе ведёт автодорога, проложенная в конце 1930-х годов через лес.

Также попасть в Москву можно и через Петровское и Дзержинский, по дороге вдоль Москвы-реки. 21 сентября 2015 в нескольких километрах открыта станция метро «Котельники».

Город Лыткарино с деревней Андреевское (входит в состав Ленинского района Московской области), расположенной на правом берегу реки Москвы связывает круглогодичная пассажирская речная переправа судами на воздушной подушке компании Логопром - Борский перевоз.

Источник информации: интернет-портал «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

2.7. Анализ достаточности и достоверности информации

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова).

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

Материалы, представленные исполнителю:

- Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019,
- Инвентаризационные описи,
- Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости,
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок,
- Технические паспорта БТИ на здания,
- Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с дополнительными соглашениями,
- Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем сопоставления имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это

имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, местоположение, кадастровый номер объекта и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

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

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

3.1. Описание процедуры оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

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

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

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

3 этап. Сбор и анализ информации

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

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

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

5 этап. Расчет рыночной стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки
- 5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
- 5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
- 5.4. Определение рыночной стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
- 6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

3.2. Выбор подходов к оценке

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод

(или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Объектом оценки является: Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.

В настоящем отчете оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и движимого имущества производится отдельно.

3.2.1. Выбор подходов и методов для оценки стоимости недвижимости

Сравнительный подход применяется при условии развитого рынка недвижимости данного в рассматриваемом регионе. При применении этого подхода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

В настоящем отчете производится оценка рыночной стоимости недвижимости отдельно от стоимости оборудования. Оцениваемые объекты недвижимости имеют производственное назначение и без учета оборудования, установленного в зданиях для использования объекта недвижимости в качестве мукомольного предприятия, может быть использовано для любых производственных целей.

Оценщиком было выявлено, что рынок предложений по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в регионе расположения Объекта оценки достаточно хорошо развит. Оценщику удалось выявить предложения по продаже имущественных комплексов производственно-складского назначения, расположенных в Москве, сопоставимых с оцениваемым комплексом недвижимого имущества по основным ценообразующим факторам. Сравнительный подход был реализован с помощью метода сравнения продаж.

Доходный подход, основан на принципе ожидания и отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

Доходный подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику не были представлены сведения о назначении площадей имущественного комплекса, в этой связи определить достоверно величину ставок аренды для всех помещений имущественного комплекса было невозможно. Доходный подход не применялся.

Затратный подход. Согласно ФСО №7: «...затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов капитального строительства, но не их частей...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства».

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценщику не были представлены все необходимые сведения об объектах недвижимости для определения стоимости зданий затратным подходом. Кроме того, оцениваемые здания имеют значительную степень физического износа, что снижает достоверность результата затратного подхода. В настоящем отчете применение затратного подхода является некорректным и нецелесообразным.

3.2.2. Выбор подходов и методов для оценки стоимости движимого имущества

Затратный подход при оценке движимого имущества основывается на том, что в качестве стоимости оцениваемого имущества принимаются затраты на его изготовление.

Затратный подход может использоваться при оценке стоимости серийного оборудования, комбинируя с элементами сравнительного подхода используя метод сравнительной единицы. Метод основан на том, что в качестве восстановительной стоимости оборудования использовались рыночные цены на новые аналогичные объекты.

Оценщику не удалось выявить в открытом доступе достоверную информацию по ценам нового сопоставимого оборудования для оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки. В этой связи оценщиком использовался индексный метод затратного подхода, неизменным условием которого является наличие данных о первоначальной балансовой (исторической) стоимости оборудования и дате ввода в эксплуатацию. Заказчиком были представлены сведения о закупочной стоимости оцениваемого движимого имущества, по которой объекты были приняты к балансовому учету, дате ввода в эксплуатацию и техническом состоянии оцениваемого имущества, что позволило оценщику применить индексный метод затратного подхода к оценке движимого имущества.

Сравнительный подход основан на анализе цен покупки и продажи, сложившихся в данный момент на рынке. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа рыночная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Поскольку оцениваемое движимое имущество является бывшим в употреблении, имеет степень износа, то для применения сравнительного подхода необходимо использовать данные вторичного рынка. Оценщиком было выявлено, что вторичного рынка аналогичного (или идентичного) оборудования практически не существует. К продаже сопоставимые с оцениваемыми бывшие в употреблении объекты движимого имущества практически не предлагаются. Поэтому использование сравнительного подхода для оцениваемого движимого имущества невозможно. Учитывая вышеизложенное, а также цели настоящей оценки, оценщиком сделан обоснованный отказ от использования сравнительного подхода к оценке движимого имущества.

Доходный подход для оценки движимого имущества применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ст. 21 ФСО-1).

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Применение доходного подхода ограничено при оценке отдельных единиц оборудования по причине сложности, а порой и невозможности выделения дохода, приносимого ими.

Доход организации создается всем имущественным комплексом, в который кроме оцениваемых объектов движимого имущества входят прочие основные фонды и предпринимательские способности. Следовательно, они являются элементами производства, поэтому из денежного потока, генерируемого всем предприятием невозможно вычленивать ту часть дохода, которая приходится на то или иное имущество, так как доход предприятия формируется за счет реализации конечной продукции, поэтому доходный подход к оценке движимого имущества не применялся.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁶

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации по состоянию на июль 2019 года, соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающие влияние на развитие рынка недвижимости.

4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ за июль 2019 года

Общая экономическая и социальная ситуация в стране приведена на основании данных МЭРТ РФ «Картина в экономике в июле 2019 года» (источник: МЭРТ, http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08).

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2 кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2 кв19, как и в 1 кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2 кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2 кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2 кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2 кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и

⁶ Объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности.

социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2 кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2 кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2 кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2 кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, нефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2 кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1 кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2 кв19). Вместе с тем транспортно-логистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2 кв19 оставался околонулевым.

Ускорение роста промышленного производства во 2 кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1 кв19) было обеспечено узким кругом отраслей. Выпуск обрабатывающей промышленности во 2 кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1 кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2 кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2 кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2 кв19 после 4,7 % г/г в 1 кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2 кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2 кв19 после 61,6 % г/г в 1 кв19).

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кожаных изделий и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Во 2 кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса. Рост розничных продаж во 2 кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1 кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродуктивных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2 кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1 кв19).

Показатели потребительской активности

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,6	1,4	1,7	1,5	1,5	2,1	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,6	0,2	0,2	0,2	0,5	-	-	-
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	1,5	1,0	1,7	2,2	3,5	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	0,3	0,1	-0,1	0,0	-	-	-
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-1,5	-3,5	-1,0	-0,4	-0,8	1,4	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,4	-0,7	0,0	-0,2	-0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели инвестиционной активности

	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соответствующему периоду предыдущего года						0,5	4,3
% к предыдущему периоду (SA)						-0,1	
Строительство							
% к соответствующему периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,9	-0,2	0,2	-0,1	-0,6		
Производство инвестоваров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	2,8	3,3	0,7	4,7	5,0	8,4	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,5	3,2	-0,7	-0,6	1,3		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-3,6	-4,9	-10,5	5,0	-6,3	-4,4	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	2,0	-6,8	3,2	3,0		
Импорт инвестиционных товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года			7,1	0,6	-12,4	-14,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			5,1	6,4	5,9		
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-1,9	2,0	-5,4	-2,2	-4,4	-6,7	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	-4,3	2,8	-1,3	-0,9	3,9		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2 кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением

инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2 кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/ в 1 кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2 кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

Инфляция

В июле 2019 года годовая инфляция продолжила замедляться – до 4,58% г/г после 4,66% г/г месяцем ранее (0,20 % м/м против 0,04 % м/м в июне). В помесечном выражении с исключением сезонного фактора потребительская инфляция в июле вернулась к уровню апреля–мая после разового снижения в июне – 0,26% м/м SA после 0,04% м/м SA в июне.

Индикаторы инфляции

	июл.19	июн.19	май.19	апр.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,7	5,1	5,2	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,0	0,3	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,5	6,4	5,9	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	-0,3	-0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	-0,3	0,3	0,3	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,5	3,8	4,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,9	5,1	5,0	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,9	0,6	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,6	4,7	4,6	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-	-

Основной вклад в повышение цен в июле внесла индексация тарифов на коммунальные услуги населению, которые выросли на 2,47%, что соответствует установленным параметрам (2,4%). Цены на жилищно-коммунальные услуги в целом увеличились на 1,8% м/м в июле, а их накопленный рост с начала года составил 4,3% с учетом повышения базовой ставки НДС. В результате, учитывая, что совокупная индексация тарифов в текущем году соответствует уровню прошлого года, годовая динамика цен в сфере услуг по итогам июля нормализовалась – 4,54% г/г против 4,90% г/г месяцем ранее.

Темпы продовольственной дефляции несколько замедлились относительно предыдущего месяца (до -0,30% м/м с -0,48% м/м в июне) на фоне замедления темпов удешевления плодоовощной продукции.

При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, а также непродовольственных товаров за исключением бензина и подакцизной продукции сохранились приблизительно на уровне предыдущих месяцев.

В августе с высокой вероятностью будет происходить дефляция (от -0,2% м/м до 0,0% м/м), что соответствует годовым темпам роста 4,4–4,5% г/г. Дефляция по итогам месяца возможна при ускорении удешевления плодоовощной продукции.

Источник: Источник информации: МЭРТ «Картина экономики. Июль 2019 года», <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019080703>, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471->

Отчет №0306-ОЦ/2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

4.1.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на плановый период до 2014 года

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»

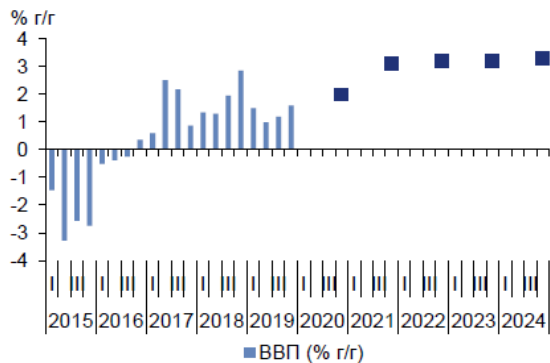
Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными.

Инфляция

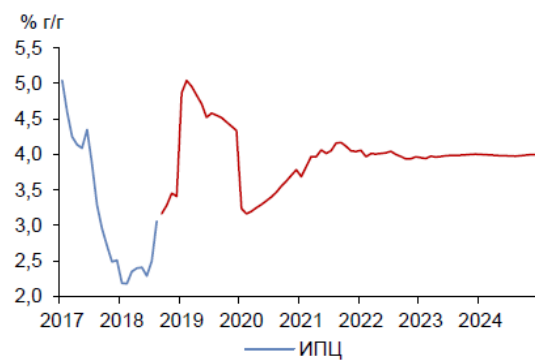
Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Рис. 25. Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Инфляция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019г. с 18% до 20% затронуло около 75% товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3% от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4%. Прогноз инфляции на конец 2020г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления.

Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0%, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25% в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25% их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности.

Ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития

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
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
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.

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0% по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4%.

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Источник: МЭРТ «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года», дата размещения 01.10.2018, <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/201801101>

4.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

4.2.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок земельных участков в городах подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по видам разрешенного использования:

- земельные участки под жилую застройку (ИЖС, многоквартирную жилую застройку и т.д.);
- земельные участки под с/х использование (личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество и т.п.);
- земельные участки под промышленное использование (производственные объекты/базы/ комплексы, складские объекты и т.п.);
- земельные участки под коммерческое использование (торговое, административно-офисное, социально-бытовое и т.п.).

В свою очередь рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.



Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

- рынок торговых помещений (включая объекты общественного питания);
- рынок офисных (административных) помещений;
- рынок складских (производственно-складских) помещений;
- сектор помещений свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).

***Вывод:** Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой нежилые здания производственно-складского назначения и сооружения на производственной площадке, расположенные в городе Лыткарино Московской области. В этой связи далее представлены обзор рынка инвестиций в недвижимость России по итогам 1-го полугодия 2019 года, классификация складских помещений и краткий обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам 1-го полугодия 2019 года.*

4.2.1. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 1-го полугодия 2019 г.

Основные итоги

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
 Общий объем инвестиций, \$ млн	1 750	896	465
 Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

В первой половине 2019 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$465 млн против \$896 млн в первой половине 2018 г. Во II квартале объем инвестиций достиг \$322,8 млн, что на 18% ниже результатов аналогичного периода 2018 г.

На инвестиционном рынке наблюдается тренд на снижение объема инвестиций – суммарный объем транзакций за календарный период 12 месяцев последовательно сокращается на протяжении последних трех кварталов. Тем не менее, прогноз на 2019 г. остается на уровне \$2–2,5 млрд. – ожидается закрытие ряда крупных сделок с активами институционального качества, в том числе портфельных продаж.

Отличительной особенностью последнего года стало растущее число сделок по реструктуризации владения активов, при котором реальной смены собственников не происходит. Кроме того, сохраняется тенденция перехода активов в пользу банков.

Динамика объема инвестиций, \$ млн.

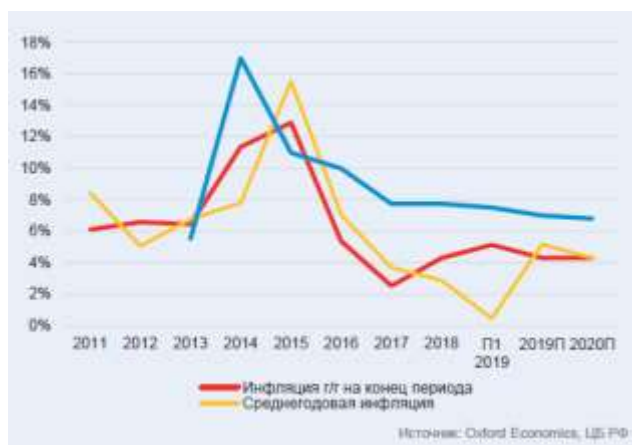


Источник: Colliers International

Макроэкономика

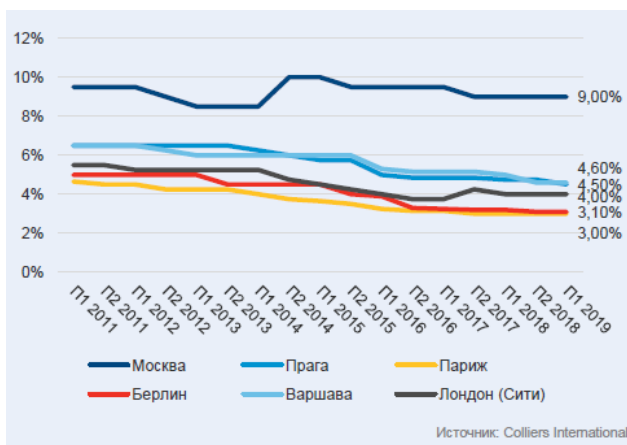
Рост российской экономики в I квартале 2019 г. составил 0,5%. По итогам 2018 г. ВВП вырос на 2,3%, в том числе в IV квартале – на 2,7% в годовом выражении. Прогнозы до конца года остаются достаточно скромными: так Минэкономразвития прогнозирует годовой рост ВВП на уровне 1,3%, а Oxford Economics оставляет прогноз на уровне 1,2%. Ключевыми факторами, удерживающими рост экономики, остаются сокращение потребительского спроса, отсутствие положительной динамики реальных доходов населения, а также сокращение темпов роста экспорта.

Динамика инфляции и ключевой ставки



Источник: Oxford Economics, ЦБ РФ

Динамика ставок капитализации, офисная недвижимость: международное сравнение



Источник: Colliers International

В течение первой половины 2019 г. рубль оставался достаточно стабильной валютой, продемонстрировав укрепление по отношению к концу прошлого года, – среднее значение доллара за июнь 2019 г. составило 64,17 руб. против 67,34 руб. в декабре 2018 г. По данным Росстата на конец мая 2019 г., уровень инфляции составил 2,42% за первые пять месяцев года, или 5,17% за последние 12 месяцев. Повышение ставки НДС с 18% до 20% оказало ожидаемое краткосрочное отрицательное влияние на экономику в I полугодии. Однако

постепенное замедление инфляции привело к пересмотру прогнозов по году с 4,7–5,2% до 4,2–4,7%. На этом фоне ЦБ также снизил ключевую ставку до 7,5% в июне 2019 г. Oxford Economics прогнозирует снижение ставки до конца года до 7%.

Распределение инвестиций

I полугодие 2019 г. характеризовалось низким числом крупных сделок от \$50 млн – более 50% транзакций пришлось на сделки менее \$20 млн. Среди крупных сделок, закрытых во II квартале 2019 г., можно отметить продажу недостроенных гостиничных комплексов Hyatt во Владивостоке общей стоимостью 3,65 млрд руб. (около \$57млн), а также продажу компанией AFI Development за 4,45 млрд руб. офисного здания в составе московского бизнес-центра «Аквамарин III».

Отличительной особенностью первой половины 2019 г. стала высокая доля гостиничного сегмента в общем объеме транзакций, ставшая наибольшей за последние десять лет на фоне сниженной активности в других сегментах коммерческой недвижимости. Продажа упомянутых проектов Hyatt, а также продажа гостиниц «Интурист» группой компаний «Агроком» в Ростове-на-Дону, сформировали 28% в общем объеме транзакций по итогам полугодия.

В январе –июне 2019 г. российский капитал вернулся на доминирующие позиции на инвестиционном рынке. Доля иностранных инвестиций не превысила 14%, или \$60 млн в абсолютном выражении, хотя еще годом ранее, в январе –июне 2018 г., доля иностранных инвесторов составляла 42%. Во втором полугодии мы ожидаем увеличения активности иностранных компаний, уже присутствующих на российском рынке, однако новые игроки, вероятнее всего, пока не будут активно инвестировать в приобретение готовых активов.

Традиционно основная инвестиционная активность была сосредоточена в Московском регионе –на него пришлось 75% от общего объема инвестиций за полугодие, или \$340 млн. Интерес к гостиничному рынку, прежде всего региональному, привел к росту доли региональных инвестиций по итогам I полугодия до 25%, в то время как годом ранее доля регионов не превышала 14%.

Тенденции и прогнозы

Несмотря на сохраняющиеся риски изменения экономической ситуации на фоне санкционных маневров, стоит отметить и такие тенденции как, в частности, постепенное снижение страновых рисков, а также положительную динамику ОФЗ на фоне сохранения привлекательных ставок капитализации на высококачественные объекты. Доходность премиальных объектов недвижимости по-прежнему остается выше других финансовых инструментов, включая банковские вклады. Рост числа предлагаемых к продаже активов институционального качества может послужить сигналом к действию для инвесторов, ориентированных на качественный «прайм»-продукт с прогнозируемой доходностью.

Мы видим умеренный рост инвестиционного интереса на фоне более привлекательных условий финансирования и улучшения фундаментальных факторов: превышение спроса над предложением, сокращение вакантных площадей и рост реальных ставок аренды во многих секторах коммерческой недвижимости.

Среди наиболее интересных активов, выставленных на продажу, представлены объекты и портфели объектов всех основных сегментов коммерческой недвижимости: торговые центры, бизнес-центры и складские комплексы. II полугодие текущего года станет более динамичным с точки зрения закрытия крупных инвестиционных сделок, при этом основная активность ожидается как со стороны частных инвесторов, так и со стороны корпоративного сектора. До конца года ожидается закрытие ряда крупных сделок, в результате чего общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость может достигнуть уровня прошлого года –\$2–2,5млрд.

Источник: Colliers International «Итоги рынка инвестиций России 1-е полугодие 2019 года», <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Investment-2019>

4.2.2. Классификация складских помещений

Поскольку Объект оценки используется в производственных целях, далее приводится классификация складских помещений.

Склад класса А

1. Одно- или двухэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов.
2. Высокие потолки от 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
3. Ровный пол с антипылевым покрытием.
4. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая).
5. Регулируемый температурный режим.
6. Тепловые завесы на воротах.
7. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом регулируемым по высоте.
8. Центральное кондиционирование или принудительная вентиляция.
9. Система охранной сигнализации и видеонаблюдение.
10. Офисные площади при складе (расположенные в самом здании склада, как правило, на втором этаже, отличаются высококачественной отделкой, хорошо оборудованы).
11. Оптико-волоконные телефонные линии.
12. Достаточная территория для стоянки и маневрирования большегрузных автопоездов.
13. Большая прилегающая благоустроенная территория, озелененная, с наличием достаточного количества парковочных мест для всех видов а/м (большегрузных фур, малотоннажного транспорта, легковых автомобилей).
14. Расположение в черте МКАД или в радиусе 7-8 км от МКАД на основных магистралях; расположение должно быть удобным для подъезда грузового много тоннажного транспорта.

Склад класса В

1. Одно- или многоэтажное капитальное здание.
2. Высота потолков - от 4,5 до 8 метров.
3. Пол: асфальт или бетон без покрытия.
4. Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения.
5. Пандус для разгрузки автотранспорта.
6. Офисные помещения при складе.
7. Телефонные линии МГТС.
8. Охрана по периметру территории.

Склад класса С

1. Капитальное производственное помещение или утепленные ангары.
2. Высота потолков разная от 3,5 до 18 метров.
3. Пол: асфальт или бетонная плитка.
4. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения.

Склад класса D

1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.

Приведенную классификацию можно сократить, объединив классы в следующие категории: класс «А» - качественные склады, и все остальное - такие склады оснащены по минимуму: погрузочно-разгрузочная техника, система пожаротушения и холодильники. Большинство складов обычного типа находится на территории крупных предприятий.

Вывод: В соответствии с вышеприведенной классификацией складских помещений, оцениваемые производственные и складские помещения можно условно отнести к производственно-складским помещениям класса «С».

4.2.3. Краткий обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам 1-го полугодия 2019 года

Предложение

В I полугодии 2019 г. общее предложение складов класса А и В составило 15802 тыс. м², продемонстрировав прирост на 7% относительно аналогичного периода 2018 г.

Объем строительства качественных складских объектов в I полугодии 2019 г. составил 279 тыс. м², что выше показателей аналогичного периода прошлого года на 4%. Наибольшая девелоперская активность была сосредоточена на южном и северном направлениях Московского региона (170 тыс. м² и 90 тыс. м² соответственно).

Объем спекулятивного строительства сократился на 10% относительно I полугодия 2018 г., в то же время объем введенных в эксплуатацию BTS-проектов возрос более чем в полтора раза. Примечательно, что более 190 тыс. м² качественных складских помещений находятся на финальной стадии готовности и ожидают ввода в эксплуатацию, среди них 131 тыс. м² складских помещений, предназначенных для дальнейшей сдачи в аренду, либо на продажу, и 66 тыс. м² складских помещений для конечного пользователя.

Крупнейшими спекулятивными складскими комплексами являются РНК «Парк Коледино» (с последующей продажей компании «Мистраль Трейдинг», которая будет использовать часть помещений для сдачи в аренду), корпус 6-7 в РНК «Парке Валищево», а также корпус 13-14 в складском комплексе «Сынково-2». Высотный склад размером 90000 м² был построен для крупного DIY-ритейлера в подмосковном городе Солнечногорске.

Средний объем вводимого на спекулятивной основе склада составил 23700 м², что выше аналогичного показателя 2018 г. на 29,8% (18200 м²). Наибольший объем ввода пришелся на юг и север Московской области (61% и 32% соответственно).

Рынок температурных складов (холодильных, морозильных и мультитемпературных) в 1П 2019 г. составил 840 тыс. м². Наибольший объем (28%) температурных складов класса А и В сконцентрирован в Москве (UWC, Green Store, складской комплекс «Виктория», мультитемпературный терминал «Новохоловский»). Большой объем температурных площадей также расположен на юге (21%) и юго-востоке (19,4%) Московского региона.

Отдельно отметим, что модернизация складских технологий ведет к увеличению необходимого уровня квалификации работников сегмента складского хранения и логистики. Номинальная заработная плата в секторе деятельности по складированию и хранению в Москве и Московской области на конец I квартала 2019 г. составила 62282 и 64356 руб. соответственно.

Спрос

Спрос на складские помещения демонстрирует стабильный рост в среднем на 20% в год на протяжении последних трех лет (1П 2017-1П 2019гг.). Объем сделок аренды и продажи в качественных складских комплексах в I полугодии 2019 г. составил 762 тыс.м², что опережает показатели I полугодия 2018 г. на 34%.

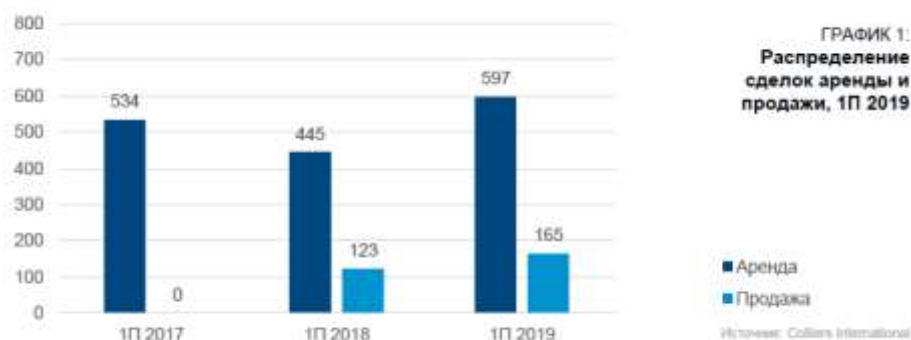
Наиболее активными игроками рынка в 1П 2019г. стали компании из сектора ритейл.

На долю офлайн-и онлайн-ритейлеров пришлось в совокупности 44% от общего объема спроса, что выше показателей аналогичного периода 2018 г. на 9 п.п. По сравнению с результатами 1П 2018г. также улучшились позиции логистических компаний, которые нарастили поглощение складских площадей на 12.3 п.п. (21,96%).

Среди всех бизнес-секторов, наибольший объем складских площадей поглотили логистические компании; производители, ритейлеры и дистрибуторы:

- 1) еды и напитков,
- 2) электроники и бытовой техники,

- 3) агропромышленной продукции,
- 4) запчастей для авто-и авиатранспортных средств,
- 5) алкоголя.



Вакантность

Вакантность в складских комплексах класса А и В в 1П 2019г. зафиксировалась на уровне 4,5%, что ниже показателей 1П 2018г. на 2,9 п.п.

Снижение объема вакантных площадей является следствием высокого спроса, а также недостаточного для удовлетворения потребности компаний ввода спекулятивных складских комплексов. Снижение уровня вакантных площадей относительно I квартала 2019 г. составило всего 0,2 п.п., что связано с замедлением спекулятивного спроса на складские объекты и возросшим спросом на BTR-и BTS-проекты. На данную ситуацию повлияло также сокращение сроков строительных работ, в также объем готовых к застройке качественных земельных участков.

Наибольший уровень вакантных помещений в 1П 2019г. зафиксирован на западе Московской области (13,4%). Высокого значения уровень вакантности достиг также на востоке (6,6%) и юго-западе Московского региона (6,3%). В Москве вакантность находится на низком уровне – 2,4%.

Уровень вакантных площадей в температурных складах в 1П 2019 г. составил 2%. Низкий уровень свободных помещений объясняется сезонным фактором, а также отсутствием нового строительства.

Основные индикаторы рынка

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
Общее предложение, млн м²	12,9	14,0	15,8
Ввод, тыс. м²	203	267	279
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	534	568	762
Объем сделок аренды, тыс. м²	534	445	597
Объем сделок продажи, тыс.м²	0	123	165
Вакантность, %	9.2	7.4	4.5
Ставка аренды, руб./м²/год[†]	3 800	3 800	3 850
OpEx, руб./м²/год^{**}	900 – 1 300	900 – 1 300	900 – 1 300
Стоимость продажи, руб./м²/год^{***}	40 000	35 000	35 000

[†]Не включая операционные расходы и НДС (20%)

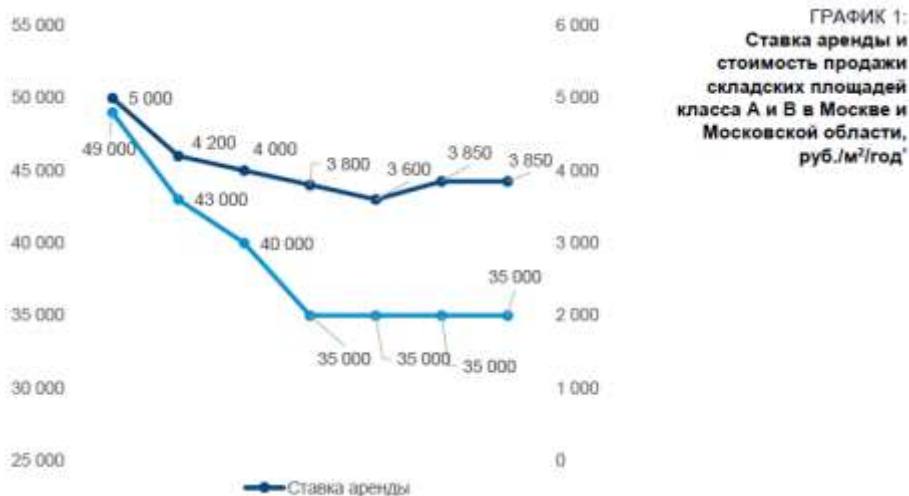
^{**}Не включая НДС (20%)

^{***}Не включая НДС (20%)

Источник: Colliers International

Коммерческие условия

Ставки аренды в Московском регионе в 1П2019 г. достигли 3850 руб./м²/год без НДС и OpEx на склады класса А и В.



Плавное повышение ставки аренды связано с сокращением вакантных площадей, а также с увеличением среднего объема сделки спекулятивной аренды и продажи. Уровень ставок в Москве в 1П2019г. достиг 5 190 руб./м²/год без НДС и OpEx.

Средняя стоимость продажи квадратного метра спекулятивного склада и BTS-проекта в Московской области остается на уровне 35 000 руб./м²/год без НДС. Средняя стоимость квадратного метра склада в Москве составила 55 000 руб./м² без НДС и OpEx.

Арендные ставки на холодильные и морозильные склады в 1П 2019 г составили 6 800 руб./м²/год и 10 000 руб./м² /год без НДС и OpEx соответственно.

Прогноз

Во II полугодии 2019 г ожидается ввод более 900 тыс.м² качественных складских помещений. Наибольшего объема показатель ввода достигнет на юге и севере Московского региона, где в совокупности будет введено 46 от запланированного показателя 419 тыс. м².

Складской рынок Москвы (внутри МКАД) пополнится 132 тыс. м² складских площадей (14 от общего объема). Более половины запланированных складских площадей в Москве и Московском регионе будет введено в формате BTS и BTR (528 тыс. м²), в то время как спекулятивных объектов будет введено 390 тыс.м².

Структура ввода новых качественных помещений изменится в пользу BTS и BTR проектов (51,6% от общего годового объема ввода). До конца года ожидается ввод в эксплуатацию BTS и BTR проектов для фудитейлеров 253 тыс. м², DIY сетей 230 тыс. м², онлайн ритейлеров 100 тыс. м², а также мультипрофильных ритейлеров 40 тыс. м² и логистических компаний 40 тыс. м².

Спрос на складские объекты останется на высоком уровне. В структуре спроса доля BTS и BTR сделок будет возрастать.

Рынок Московского региона также пополнится на 32 тыс.м² температурных складов (холодильных, морозильных и мультитемпературных), среди которых низкотемпературная секция «МПК Бусиновская горка» (12210 м²), GreenStore-фаза 3 (10 000 м²), а также складской комплекс IceLand в городе Звенигороде (9000 м²).

На уровне вакантности будет сказываться, с одной стороны, высокий ввод качественных спекулятивных объектов, а с другой стороны, высокий спрос. Тем не менее, уровень свободных блоков площадью более 20 тыс. м² будет сокращаться.

Основной объем предложения будет представлен небольшими помещениями 10–20 тыс. м². Ожидаемый уровень вакантности до конца 2019 г. будет на уровне 4–4.5%.

Ставка аренды на склады класса А и В продолжит плавный рост в диапазоне 3850–3950 руб./м²/год без НДС и OpEx. Стоимость продажи квадратного метра останется в диапазоне 35000–37000 руб./м²/год.

ТАБЛИЦА 4: Ключевые показатели складского и индустриального рынка в Москве и Московской области в 1П 2019 г.

НАЗВАНИЕ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М ²	ВВОД, ТЫС. М ²	ВАКАНТНОСТЬ, %	СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ./М ² /ГОД*
Москва (город федерального значения)	1 032	19,2	2,4	5 190
Север	2 773	90,0	3,6	3 900
Северо-восток	845	0	2,1	3 200
Восток	1 471	0	6,6	3 300
Юго-восток	2 179	0	2,9	3 700
Юг	4 806	169,0	3,6	3 700
Юго-запад	1 073	0	6,3	4 200
Запад	771	0	13,4	4 100
Северо-запад	852	0	8,1	3 700

*Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Источник информации: Colliers International «Складская и индустриальная недвижимость. Москва, 1-е полугодие 2019 г.», <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Industrial-2019>

4.3. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом регионе

Оценщиком проведен анализ запрашиваемых цен предложений к продаже имущественных комплексов, состоящих из объектов недвижимости производственно-складского назначения, в городе Лыткарино Московской области, сопоставимых с оцениваемым имущественным комплексом недвижимости по основным ценообразующим показателям.

Результаты анализа рыночных цен предложений к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом недвижимости, представлены в таблице ниже (**Таблица 4.3-1**).

Согласно проведенному анализу можно сделать вывод, что цены предложения к продаже сопоставимых имущественных комплексов зависят от состава имущественных прав на объект недвижимости, условий финансирования сделки, условий продажи и рынка; местоположения и окружения объекта; функционального назначения недвижимости, от площади объектов капитального строительства и земельного участка в составе имущественного комплекса, от состояния зданий и прочих факторов.

Согласно проведенному на дату оценки анализу цен продажи сопоставимых с оцениваемым имущественным комплексом, можно сделать выводы, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне 8 000 – 32 100 руб. за 1 кв. м зданий комплекса без учета НДС.

Таблица 4.3-1. Анализ цен предложений на помещения, сопоставимые с оцениваемыми зданиями

№ п/п	Адрес местоположения	Описание объекта	Площадь зданий, м ²	Площадь ЗУ, м ²	Цена предложения ЕОН, с НДС(20%), руб.	Цена предложения ЕОН, без НДС, руб.	Цена за 1 кв. м ЕОН, без НДС, руб.	Источник
1	Московская область, Лыткарино, Парковая ул., 5	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно-административного здания, сооружений и передаточных устройств. Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.	2 600,0	2 300	65 000 000	54 166 667	20 833	АН "Knight Frank - Коммерческая недвижимость", тел. +7 495 132-12-80, https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/219478556/
2	Московская область, Лыткарино	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно-административного здания. Производственно складские помещения 8800 кв. м. Отапливаемые: 4500 кв. м, 1150 кв. м, Холодные: 1950 кв. м, 850 кв. м, 350 кв. м. АБК: 2800 кв. м. Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.	12 200,0	43 000	395 000 000	329 166 667	26 981	АН "IRES GROUP Индустриальная Недвижимость Регионов", тел. +7 930 183-38-83, +7 930 183-38-83
3	Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона, стр.8	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно-административного здания, сооружений и передаточных устройств. (3-х этажное каркасно-панельное нежилое здание с подвалом, площадью 4112,2 кв. м. Площадь ЗУ 84210 кв. м, на котором находится промплощадка). Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.	4 112,2	н/д	39 287 034	32 739 195	7 961	Представитель собственника, тел. +7 926 541-39-77 +7 495 276-53-01, https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/215780891/
4	Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона, стр.8.	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно-административного здания. 7-ми этажное панельное нежилое здание с подвалом, площадью 5819,8 кв. м. Площадь ЗУ 84210 кв. м, на котором находится промплощадка. Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.	5 819,8	н/д	41 417 402	34 514 502	5 931	Представитель собственника, тел. +7 926 541-39-77 +7 495 276-53-01, https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/219745594/

№ п/п	Адрес местоположения	Описание объекта	Площадь зданий, м ²	Площадь ЗУ, м ²	Цена предложения ЕОН, с НДС(20%), руб.	Цена предложения ЕОН, без НДС, руб.	Цена за 1 кв. м ЕОН, без НДС, руб.	Источник
5	Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона, стр.8.	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно-административного здания. 5-ти этажное здание. Площадь ЗУ 84210 кв. м, на котором находится промплощадка. Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.	5 152,1	н/д	138 194 000	115 161 667	22 352	Представитель собственника, тел.+7 926 541-39-77 +7 495 276-53-01, https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/214667373/
6	Московская область, Лыткарино, ул. Степана Степанова	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно-административного здания. Зарядная станция 134 кв. м. 1 этаж, подсобное помещение 159,2 2 этажа, проходной и гараж 261,6 2 этаж, склад 316,6 1 этаж, цех с встроенной котельной 602 кв. м, склад 589,9 кв. м., здание по переработке сырья 1140 кв. м, склад 1333,4 кв. м. Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.	4 540,0	7 400	175 000 000	145 833 333	32 122	Представитель собственника, тел.+7 909 905-45-54, https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/201473117/
7	Московская область, Лыткарино	Имущественный комплекс: 300 кв. м - кирпичное здание, отапливаемое, высота потолка 6 м, большие ворота, используется как автомастерская, установлены 4 подъемника, покрасочная камера. 700 кв. м - холодное помещение (ангарного типа), высота потолка 6 м. 50 кв. м - бытовые помещения, отапливаемые. Огороженная, охраняемая территория. Скважина, септик, ГРП на соседнем участке, возможно подключение газа	1 050,0	3 000	22 000 000	18 333 333	17 460	АН "Акрус-недвижимость", тел. (495) 785-81-15, http://www.akrus.ru/prodazha/sklad/teplyi-sklad/17058.html
8	Московская область, Лыткарино, промзона Тураево	Строение, находящееся в собственности – 2-этажное здание: с пристроенным 2-х этажным офисом площадью 270 кв. м, пол – ламинат, стены – кирпич, отделаны МДФ, потолок – подвесной, «ангстрем», офисы оборудованы кондиционерами,	1 525,0	3 399	50 000 000	41 666 667	27 322	АН "Акрус-недвижимость", тел. (495) 785-81-15, http://www.akrus.ru/prodazha/sklad/teplyi-sklad/22656.html

№ п/п	Адрес местоположения	Описание объекта	Площадь зданий, м ²	Площадь ЗУ, м ²	Цена предложения ЕОН, с НДС(20%), руб.	Цена предложения ЕОН, без НДС, руб.	Цена за 1 кв. м ЕОН, без НДС, руб.	Источник
		есть оптико-волоконная линия Интернета, отопление от собственного дизельного котла, склад-производство на 2-х этажах, площадь 1 этажа – 553 кв. м, высота потолка – 5 м, площадь 2 этажа – 432 кв. м, высота 4,5 м., пол бетонный, стены – сэндвич-панель, отопление от инфракрасных электрических нагревателей, освещение – светодиодные лампы. Производственно-складское помещение расположено всего в 15 км от Москвы по трассе М5, удаленность от трассы – 5 мин						
9	Московская область, Лыткарино, Колхозная улица	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно-складских зданий, сооружений и передаточных устройств. Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.	2 276,0	6 500	40 000 000	33 333 333	14 646	Представитель собственника, тел. +7 (932) 444-17-90, https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2276_kvm_moskovskaya_oblast_lytkarino_rossiya_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_molokovskoe_selskoe_poselenie_selo_ostro_v_6829261255/
	Минимальная цена предложения						7 961	
	Максимальная цена предложения						32 122	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

- социальные:
 - базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
 - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
 - тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
 - стиль и уровень жизни.
- экономические:
 - общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
 - факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
 - факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.
- физические:
 - климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
 - экология;
 - сейсмические факторы.
- политические (административные):
 - политическая стабильность, безопасность;
 - налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
 - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
 - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
 - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
 - наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

- местоположение:
 - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
 - наличие и состояние коммуникаций;
 - наличие объектов социально-культурного назначения;
 - размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

- условия продаж:
 - особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
 - условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

- физические характеристики:
 - физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
 - качество строительства и эксплуатации;
 - наличие коммунальных услуг;
 - функциональная пригодность;
 - привлекательность, комфорт.
- архитектурно-строительные:
 - стиль, планировка, конструкции и т. д.;
 - объемно-планировочные показатели и др.
- финансово-эксплуатационные:
 - эксплуатационные расходы;
 - стоимость строительства;
 - доходы, генерируемые объектом недвижимости.

4.5. Анализ основных ценообразующих факторов

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке имущественных комплексов недвижимости, как правило, являются:

- состав имущественных прав компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объект капитального строительства;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование объекта капитального строительства;
- площадь объекта капитального строительства;
- площадь земельного участка;
- объемно-планировочные и конструктивные параметры и особенности (строительный объем здания, наличие подвальных и технических этажей в здании и т.д.);
- физическое состояние зданий, моральное и функциональное устаревание, состояние и уровень отделки помещений в здании;
- параметры рынка строительных работ, услуг и материалов в регионе расположения оцениваемого объекта, прибыль предпринимателя.

Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость объекта здания в части применения сравнительного подхода к оценке.

Качество прав (передаваемые имущественные права)

Данный фактор характеризует полноту прав на объект недвижимости, в том числе, права на объект капитального строительства и земельный участок, входящие в единый объект недвижимости (ЕОН).

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

В данном отчете, исходя из предполагаемого использования результатов, оценка производится для прав собственности на объекты недвижимости без учета существующих ограничений.

Условия финансирования.

Этот фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Условия продажи.

Данный ценообразующий фактор, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Условия рынка.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Снижение ставки аренды в соответствии с возможным торгом, может быть выявлено исходя из рыночных данных анализа рынка. Также, определение величины скидки на торг возможно по данным справочников, разработанных на основании оценочной практики.

Условиями рынка также определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Поэтому необходимо проведение сравнительного анализа цен за период.

При проведении корректировки на период продажи проводится необходимо учитывать срок экспозиции объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Срок экспозиции объекта неразрывно связан с ликвидностью объекта.

Местоположение и окружение объекта недвижимости.

Этот фактор характеризует влияние расположения объекта недвижимости в зависимости от транспортной и пешеходной доступности, инфраструктуры района, а также экологической обстановки района.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физические характеристики объекта недвижимости.

Данная группа ценообразующих факторов включает площадь земельного участка, площадь объекта капитального строительства объемно-планировочные и конструктивные решения и особенности здания, соотношение основных (полезных) и технических помещений в здании. Как правило, объекты с большей площадью стоят за 1 кв.м дешевле при прочих равных условиях. Площадь земельного участка также оказывает влияние на стоимость ЕОН, чем больше площадь участка, входящего в ЕОН, тем выше стоимость здания и тем выше стоимость за 1 кв. м объекта.

Чем больше полезная площадь здания и чем меньше приходится площади на вспомогательные помещения (технические помещения в подвальных и технических этажах и проч.), тем выше стоимость за 1 кв. м здания.

Влияние различий данной группы факторов на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Функциональное назначение ОКС

Данный ценообразующий фактор характеризует влияние функционального назначения и вида фактического использования объекта капитального строительства на его стоимость.

Влияние данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Для определения размера корректировки по данному фактору возможно использование справочной информации, например, «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.

Состояние здания

Данная группа ценообразующих факторов характеризует физический износ здания в целом и его отдельных конструктивных элементов, моральное и функциональное устаревание здания, а также уровень отделки помещений, обеспечение здания современными инженерными коммуникациями.

Влияние различий данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», выводы оценщика

4.6. Основные выводы по разделу

1. В настоящем отчете Объектом оценки являются Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.
2. В соответствии с приведенной классификацией складских помещений, оцениваемые помещения можно отнести к производственно-складским объектам класса «С».
3. Согласно проведенному на дату оценки анализу цен продажи сопоставимых с оцениваемым имущественным комплексом недвижимости, можно сделать выводы, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне 8 000 – 32 100 руб. за 1 кв. м зданий комплекса без учета НДС.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

В настоящем отчете Объектом оценки является Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.

В соответствии с ФСО №7 при определении вариантов наилучшего и оптимального использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Допустимость с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
2. Физическая возможность — физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
3. Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность владения оцениваемым объектом недвижимости будет достигнута при наиболее прибыльном варианте его использования в соответствии с разрешенным видом использования, с учетом физической возможности и финансовой оправданности. То есть необходимо определить, какой из финансово оправданных (экономически приемлемых) вариантов использования из юридически разрешенных и физически возможных, будет приносить максимальный чистый доход.

Юридическая разрешенность

В соответствии с пунктом 20 ФСО №7 рыночная стоимость объекта капитального строительства определяется исходя из его фактического использования.

Оцениваемые объекты недвижимости расположены на земельном участке с разрешенным использованием: для размещения промышленных объектов, и разрешенным использованием по документу: под здания производственного назначения.

Очевидно, что единственно юридически разрешенным использованием при определении рыночной стоимости оцениваемого комплекса недвижимости будет фактическое использование зданий, строений и сооружений комплекса в соответствии с назначением земельного участка.

Физическая возможность

Анализ технических, конструктивных и объемно-планировочных характеристик зданий и строений оцениваемого комплекса недвижимости свидетельствует о том, что объекты недвижимости соответствует стандартам по эксплуатации и функциональности производственных и складских зданий. Физически возможным является использование оцениваемого комплекса недвижимости в производственно-складских целях.

Финансовая целесообразность

Финансовая целесообразность – это экономическая выгодность того или иного потенциального варианта использования объекта, и представляет собой степень его соответствия адекватности сложившейся рыночной среде. Использование оцениваемых объектов недвижимости, с учетом юридически разрешенного и физически возможного предназначения, должно быть экономически целесообразным вариантом.

Вывод по результатам анализа НЭИ:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилкой недвижимости, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого недвижимого имущества является использование в производственно-складских целях.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Для расчета рыночной стоимости земельного участка используется метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Необходимым условием для применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка земельных участков в рассматриваемом регионе. На дату оценки в Москве существовал достаточно развитый рынок продажи земельных участков, что определяет возможность использования в настоящей работе метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- выявление цен фактических сделок и предложений с объектами-аналогами, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам,
- проверка выявленной информации о сделках и предложениях по сопоставимым объектам-аналогам;
- сравнение оцениваемого объекта с объектами - аналогами, проданными на рынке или предложенными к продаже на дату оценки, и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых объектов;
- анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

6.2. Выбор сопоставимых объектов-аналогов для оценки стоимости земельного участка

Выбор объектов – аналогов проводился исходя из следующих условий:

- Подобранные аналоги должны находиться в одной территориально-ценовой зоне с оцениваемым объектом.
- Вид разрешенного использования (целевое назначение) участка должно быть сопоставимо с назначением оцениваемого участка.
- У подобранных аналогов не должно быть обременений.
- Аналоги должны быть подключены к инженерным городским сетям или иметь возможность подключения к центральным коммуникациям.

Оценщику были доступны данные о земельных участках, предлагаемых к продаже на дату оценки, которые отвечали перечисленным требованиям. Исходная информация о земельных участках, представленная в объявлениях к продаже, по возможности уточнялась оценщиком в соответствии с официальными данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). К расчету приняты достоверные данные о подобранных аналогах, которые соответствуют официальным данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Принт-скрины интернет-страниц с информацией о предложении к продаже земельных участков в Приложении 3 настоящего отчета.

6.3. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами и проведение корректировок

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки, и сложившиеся на рынке характеристики сделок с

аналогичными объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости при оценке земельных участков являются:

- передаваемые права на земельный участок;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование земельного участка;
- физические характеристики участка;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним);
- объекты социальной инфраструктуры и т.п.
- наличие и состояние зданий и сооружений.

Описание доступных оценщику рыночных данных о сопоставимых земельных участках, проверенных оценщиком представлено в таблице ниже (**Таблица 6.3-1**). Внесенные корректировки и определение рыночной стоимости земельного участка представлено в таблицах ниже (**Таблица 6.3-2**).

В качестве единицы сравнения оцениваемого участка и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м земельного участка.

Оцениваемый участок рассматривается условно свободным, без учета улучшений, находящихся на нём. Подобранные аналоги в отличие от оцениваемого земельного участка имеют здания под снос.

Оценщиком были проанализированы затраты на снос капитальных зданий в Москве и в результате проведенного анализа был сделан вывод о том, что затраты на снос имеющихся ветхих зданий составляют незначительную величину (порядка 0,1%) от цены предложения к продаже участка-аналога.

Затраты на снос капитальных строений и зданий на дату оценки составляют около 1000 рублей за 1 кв. м в зависимости от капитальности здания. Анализ проводился согласно информации, полученной по телефону от следующих организаций: ООО «ПОССТРОЙ» (тел. (495) 978-59-64, <http://www.posstroy.ru/>), ООО «Нитрон» (тел. 8-495-782-24-68, <http://www.nitron.ru>), ООО «Гламотехстрой» (тел. 8-495-968-68-42, 8-495-636-13-46, <http://www.glamo.ru>), ООО «Металлолайн», тел.8-495-940-77-79 (<http://www.metallaline.ru/metallolomadr.html>).

При продаже земельных участков под редевелопмент с имеющимися на участке строениями, предназначенными под снос, главным активом является земельный участок, а не имеющиеся на нем строения. В случае, если на участке располагается значительное количество капитальных зданий, как правило, в цене предложения таких земельных участков под редевелопмент уже учтены затраты на предполагаемый снос ветхих зданий и строений. По мнению оценщика, проведение корректировки на учет затрат на снос зданий является нецелесообразным в виду своей незначительности, а также может привести к двойному учету затрат на снос.

Таблица 6.3-1. Описание объектов-аналогов для земельного участка, актуальных на дату оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова	Московская область, Лыткарино, ул. Тураевская, вл. 26	Московская область, Лыткарино, Раменский городской округ, с.п. Чулковское	Московская область, Раменский район, с.п. Софьинское, п. Раменской Агрехимстанции	Московская область, Раменский городской округ, д. Ивановка
Направление (шоссе)	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе
Статус населенного пункта	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры сельскохозяйственных районов
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь земельного участка, кв. м	48 320	137 000	25 000	10 000	12 000
Общая площадь земельного участка, га	4,8320	13,7000	2,5000	1,0000	1,2000
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли сельхоз. назначения	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для научно-исследовательских целей	для размещения складских и производственных объектов.
Разрешенное использование по документу	Под здания производственного назначения	н/д	н/д	для проведения научно-исследовательских работ и хоз. деятельности	для размещения складских и производственных объектов.
Характеристика объекта	Земельный участок, условно свободный от строений. Все инженерные центральные коммуникации по границе участка.	Земельный участок свободный от строений, без обременений. Все инженерные центральные коммуникации по границе участка.	Земельный участок свободный от строений, без обременений. Все инженерные центральные коммуникации по границе участка.	Земельный участок, часть участка общей площадью 60 000 кв. м, свободный от строений, без обременений, возможность подключения к городским коммуникациям	Земельный участок, свободный от строений, без обременений, возможность подключения к городским коммуникациям
Кадастровый номер земельного участка	50:53:0010206:27	н/д	н/д	50:23:0040536:183	н/д
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Период продажи		сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.	сентябрь 2019 г.
Источник информации	Задание на оценку	АН "Capital Estate элитная недвижимость",	Представитель собственника, тел. +7	Представитель собственника, тел. +7	Представитель собственника, тел. +7-

		тел. +7 915 066-09-96 +7 499 348-28-82, https://lytkarino.cian.ru/sale/suburban/211000145/	(999) 205-15-00, Алексей, https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_245_kvm_ploshchadyu_4500_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_lytkarino_moskovskaya_oblast_ramenskiy_gorod_6822888395/	(985) 200-93-00 , https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_201_kvm_ploshchadyu_100_sotok_moskovskaya_oblast_jukovskiy_moskovskaya_oblast_ramenskiy_rayon_selskoe_6818185719/	929-662-86-33, https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-1712905414
Цена предложения земельного участка, руб./кв. м.		80 000 000	12 000 000	9 500 000	12 000 000
Цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м.		584	480	950	1 000

Источник информации: анализ и расчеты оценщика

Таблица 6.3-2. Определение рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения земельного участка, руб.		80 000 000	12 000 000	9 500 000	12 000 000
Цена предложения земельного участка за 1 кв. м, руб./кв. м		584	480	950	1 000
Корректировка на торг, %		-24,7%	-24,7%	-24,7%	-24,7%
Цена продажи (предложения) 1 кв. м земельного участка		440	361	715	753
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м участка, руб.		440	361	715	753
Корректировка на время продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м участка, руб.		440	361	715	753
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на права на землю		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м участка, руб.		440	361	715	753
Категория земель	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для научно-исследовательских целей	для размещения складских и производственных объектов.
Корректировка на назначение (вид разрешенного использования)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м участка, руб.		440	361	715	753

Местоположение	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова	Московская область, Лыткарино, ул. Тураевская, вл. 26	Московская область, Лыткарино, Раменский городской округ, с.п. Чулковское	Московская область, Раменский район, с.п. Софьинское, п. Раменской Агрехимстанции	Московская область, Раменский городской округ, д. Ивановка
Направление (шоссе)	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе
Статус населенного пункта	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры сельскохозяйственных районов
Коэффициент согласно "Справочнику оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 1", стр. 80, таб. 14	0,81	0,81	0,60	0,81	0,60
Корректировка на местоположение, %		0%	+35%	0%	+35%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м		440	487	715	1 017
Площадь участка, кв. м	48 320	137 000	25 000	10 000	12 000
Корректировка на площадь участка, коэф.		+20%	-11%	-24%	-22%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м		528	433	543	793
Корректировка на подключение к центральным инженерным сетям		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м		528	433	543	793
Рыночная стоимость за 1 кв. м земельного участка, руб.	574				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	27 735 680				

Источник информации: справочная информация, анализ и расчеты оценщика

6.3.1. Описание использованных корректировок

Корректировка на торг (на цену предложения)

Для расчета используются цены объектов, предложенных на продажу, а не реально проданных. По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

Величина «скидки на торг» была получена согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. (стр.280, таб.140), согласно которому величина корректировки на торг по сделкам с земельными участками под индустриальную застройку в условиях неактивного рынка на дату оценки находилась в диапазоне 11,4%-24,7%. Исходя из проведенного анализа рынка данного сектора недвижимости, для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-24,7%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

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

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

Корректировка на период (время) продажи

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложений подобранных аналогов являются актуальными на дату оценки. Корректировка по данному фактору принимается равной нулю.

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

Сравнение аналогов с оцениваемым земельным участком можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов. В данном отчете оценке подлежит право собственности земельного участка. Все подобранные аналоги совпадают с оцениваемым участком по данному показателю, корректировка для цен всех аналогов равна нулю.

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка (назначение участка)

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов. Подобранные аналоги №1, №2 и №4 также как и оцениваемый земельный участок, относятся к категории земель: земли населенных пунктов. Аналог №3 – земельный участок с категорией земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка подобраны таким образом, чтобы их назначение (вид разрешенного использования) было сопоставимо с назначением оцениваемого участка.

Для оценки земельных участков под промышленное использование категория земель не является существенным ценообразующим фактором. Для таких земельных участков существенным является разрешенное использование, которое позволяет размещать на участке промышленный объект.

Земельные участки с разрешенным использованием под размещение промышленных объектов, вне зависимости от категории земель, относятся к одному сегменту рынка и имеют единый состав ценообразующих факторов.

На открытом рынке представлены земельные участки под размещение промышленных объектов разных категорий: земли населенных пунктов, земли промышленности, земли сельскохозяйственного назначения. С точки зрения регулирования застройки и строительства объекта

недвижимости с определенными характеристиками, доходности и полезности земельного участка для его владельца, существенной разницы между участками соответствующего ВРИ в рамках различных категорий земель не выявлено. С точки зрения регулирования оборота земельных участков, земли населенных пунктов, земли промышленности и земли сельхозназначения имеют одинаковую оборотоспособность, их оборот не регулируется отдельными нормативными актами.

Таким образом, различие в категории земель Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов в данном случае не учитывается. Корректировка на разрешенное использование (целевое назначение) принимается равной нулю.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение проведена согласно информации «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 1» под ред. Лейфера Л.А., стр.80, таб.14. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на площадь земельного участка

На рынке недвижимости цена за 1 кв. м земельного участка с меньшей площадью, как правило, выше, чем цена 1 кв. м земельного участка с большей площадью при прочих равных условиях.

В настоящей работе корректировка на площадь земельного участка проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. (стр.124, рис. 31), согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость земельных участков под индустриальную застройку в г.Москве, выраженное следующим уравнением:

$$y = 4,76x^{-0,178},$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,178}, \text{ где:}$$

K_S – величина корректировки на площадь участка,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь оцениваемого участка,

$S_{\text{ан}}$ – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на наличие на участке центральных коммуникаций

Инженерные коммуникации оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций: возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка; наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Согласно п.20 ФСО №7 земельный участок оценивается как незастроенный; а коммуникации являются объектами отдельного учета.

В данном случае и оцениваемый земельный участок, и подобранные объекты-аналоги имеют равные возможности подключения к городским инженерным коммуникациям, корректировка по данному показателю принимается равной нулю.

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого единого объекта недвижимости определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь объекта оценки.

Рыночная стоимость земельного участка площадью 48 320 кв. м с кадастровым номером: 50:53:0010206:27, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, по состоянию на дату оценки составила: **27 735 680 рублей**.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ БАЗЫ

7.1. Принципы сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на трех основных принципах: спроса и предложения, замещения и вклада.

Принцип замещения состоит в том, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен (с учетом фактора времени) аналогичный объект. Следовательно, максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта.

Теоретической основой принципа замещения является широко известная в современной экономической теории концепция рационального выбора, согласно которой рациональным является такой выбор хозяйствующего субъекта, который обеспечивает минимальные альтернативные издержки, минимизацию упущенной выгоды в связи с принятием того или иного решения.⁷

Принцип вклада. Вклад – сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента. При этом величина такого увеличения (уменьшения) может быть как выше, так и ниже затрат на его создание.

Принцип спроса и предложения состоит в том, что при определении стоимости объекта необходимо понимать, какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости, какие изменения этих факторов могут произойти и как эти изменения повлияют на стоимость данного объекта недвижимости⁸

На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

7.2. Описание метода сравнения продаж

В части применения сравнительного подхода к расчету рыночной стоимости Объекта оценки используется метод сравнения продаж.

При применении сравнительного подхода стоимость объекта недвижимости определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных (сопоставимых) объектов, поэтому для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого сегмента рынка в рассматриваемом регионе, к которому относится оцениваемый объект.

Суть метода сравнения продаж заключается в том, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж

- Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.
- Выбор объектов – аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок/предложений, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по основным ценообразующим показателям.
- Корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

⁷Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 113.

⁸Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 115-117.

- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Согласно ФСО №7: «... в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении, а также в виде коэффициентов.

Существуют следующие основные методы расчета корректировок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа);
- экспертный метод расчета.

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной, как правило, характеристики, которую необходимо определить.

В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи совсем не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога. Этим методом рассчитывается, например, поправка на время продажи объекта, фактически отражающая изменение покупательной способности валюты, в которой осуществлялись платежи за сопоставимые объекты недвижимости.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Экспертный метод также предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений – чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше.

7.3. Выбор аналогов для расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж оценщиком были использованы данные об объектах-аналогах – производственно-складских базах, расположенных в городе Москве, сопоставимых с оцениваемым помещением по основным показателям.

Выбор объектов – аналогов для оценки недвижимого имущества проводился исходя из следующих условий:

- Отсутствие обременений и ограничений права собственности.
- Сопоставимое функциональное назначение и фактическое использование имущественных комплексов.
- Сопоставимое местоположение.
- Сопоставимая площадь зданий и строений комплексов.
- Хорошее или удовлетворительное состояние зданий. В качестве объектов-аналогов не могут использоваться здания, предназначенные под капитальный ремонт или реконструкцию.
- Подключение объекта к центральным инженерным коммуникациям.

Принт-скрины интернет-страниц с информацией о предложении к продаже сопоставимых объектов представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

7.4. Сравнение оцениваемого недвижимого имущества с аналогами и проведение корректировок

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки, и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами недвижимости.

Основными факторами, влияющими на рыночную стоимость объектов недвижимости производственного назначения в части применения сравнительного подхода к оценке, являются:

2. состав имущественных прав компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объекты капитального строительства;
3. условия финансирования сделки;
4. условия продажи;
5. условия рынка;
6. местоположение и окружение объекта недвижимости;
7. функциональное назначение и фактическое использование объектов недвижимости;
8. площадь зданий и строений имущественного комплекса;
9. площадь земельного участка;
10. состояние зданий.

Описание доступных Оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах, проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости оцениваемого помещения, представлено в таблицах ниже (**Таблица 7.4-1 - Таблица 7.4-2**).

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м зданий имущественного комплекса.

Таблица 7.4-1. Описание объектов-аналогов для оценки производственной базы (комплекса объектов недвижимости)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес местоположения	Московская область, г.Лыткарино, ул. Степана Степанова	Московская область, Лыткарино, Парковая ул., 5	Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона, стр.8	Лыткарино, Колхозная улица
Направление (шоссе)	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское шоссе
Расстояние до МКАД, км	17	17	20	18
Передаваемые юридические права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Площадь зданий, м ²	20 376,5	2 600,0	4 112,2	2 276,0
Площадь земельных участков, м ²	48 320	2 300	н/д	6 500
Назначение имущественного комплекса	Производственно-складское	Производственно- административное	Производственно- административное	Производственно-складское
Функциональное назначение комплекса	Производственно-складской комплекс универсального назначения	Производственно-складской комплекс универсального назначения	Производственно-складской комплекс универсального назначения	Производственно-складской комплекс универсального назначения
Описание	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и зданий производственно-складского назначения, сооружений и передаточных устройств. Огороженная территория, все инженерные коммуникации.	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно- административного здания, сооружений и передаточных устройств. Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно- административного здания, сооружений и передаточных устройств. Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.	Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка и производственно- складских зданий, сооружений и передаточных устройств. Огороженная территория, подведены все центральные коммуникации.
Класс производственно- складских помещений	"С"	"А"	"С"	"С"
Условия сделки купли-продажи	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные
Состояние зданий имущественного комплекса	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Дата предложения		сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.
Источник информации		АН "Knight Frank - Коммерческая недвижимость", тел. +7 495 132-12-80,	Представитель собственника, тел.+7 926 541-39-77 +7 495 276-53-01,	Представитель собственника, тел. +7 (932) 444-17-90, https://move.ru/objects/prodaet sya_sklad_ploschadyu_2276_k

		https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/219478556/	https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/215780891/	vm_moskovskaya_oblast_lytkarino_rossiya_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_molokovskoe_selskoe_poselenie_selo_ostrov_6829261255/
Цена предложения к продаже имущественного комплекса, с НДС, руб.		65 000 000	39 287 034	40 000 000
Цена имущественного комплекса, без НДС, руб.		54 166 667	32 739 195	33 333 333
Цена, приходящаяся на 1 кв. м зданий имущественного комплекса, без НДС, руб.		20 833	7 961	14 646

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 7.4-2. Расчет рыночной стоимости производственной базы (комплекса объектов недвижимости) сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена продажи/предложения объекта, без НДС, руб.		54 166 667	32 739 195	33 333 333
Корректировка на торг, %		-23,7%	-23,7%	-23,7%
Скорректированная цена имущественного комплекса, руб.		41 329 167	24 980 006	25 433 333
Цена за 1 кв. м зданий комплекса, в руб., без НДС		15 896	6 075	11 175
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		15 896	6 075	11 175
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		15 896	6 075	11 175
Класс производственно-складских помещений	"С"	"А"	"С"	"С"
Корректировка на класс производственно-складских помещений, %		-21%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		12 558	6 075	11 175
Имущественные права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права на здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		12 558	6 075	11 175
Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка на имущественные права на участок, %		0%	+10%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		12 558	6 683	11 175
Функциональное назначение комплекса	Производственно-складской комплекс универсального назначения	Производственно-складской комплекс универсального назначения	Производственно-складской комплекс универсального назначения	Производственно-складской комплекс универсального назначения
Корректировка на функциональное назначение производственного комплекса, %		0%	0%	0%

Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		12 558	6 683	11 175
Местоположение	Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова	Московская область, Лыткарино, Парковая ул., 5	Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона, стр.8	Лыткарино, Колхозная улица
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		12 558	6 683	11 175
Плотность застройки земельного участка, коэф.	0,42	1,13	н/д	0,35
Корректировка на плотность застройки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		12 558	6 683	11 175
Общая площадь зданий, кв. м.	20 376,5	2 600,0	4 112,2	2 276,0
Корректировка на площадь зданий имущественного комплекса, %		-17%	-13%	-18%
Скорректированная цена 1 кв. м ЕОН, руб.		10 423	5 814	9 164
Состояние зданий и строений	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние зданий, коэф.	Лейфер-2018	0,813	1,000	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		9 152	6 279	9 164
Корректировка на инженерные коммуникации, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		9 152	6 279	9 164
Стоимость 1 кв. м зданий имущественного комплекса, руб.	8 198			
Рыночная стоимость имущественного комплекса, без НДС, руб.	167 046 547			

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

7.5. Описание использованных корректировок

Корректировка на торг цены предложения

Для расчета используются цены объектов, предложенных на продажу, а не реально проданных. По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

Величина «скидки на торг» была получена согласно информации «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А. (стр.303, таб.188), согласно которому величина корректировки на торг по сделкам с универсальными объектами производственно-складской недвижимости на дату оценки в условиях неактивного рынка находилась в диапазоне 11,2%-23,7%. Исходя из проведенного анализа рынка данного сектора недвижимости, а также учитывая то обстоятельство, что договор аренды оцениваемого участка не продлен по состоянию на дату оценки, для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-23,7%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

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

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

Корректировка на период (время) продажи

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

Корректировка на класс производственно-складской недвижимости

В соответствии с вышеприведенной классификацией складских помещений, производственные и складские помещения оцениваемого имущественного комплекса можно условно отнести к помещениям класса «С».

Подобренные аналоги №2 и №3 совпадают с оцениваемым комплексом по данному фактору, для цен этих аналогов корректировка равна нулю.

Аналог №1 – производственно-складское здание класса «А». Величина корректировки по данному фактору определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А. (стр.224, таб.122), согласно которому отношение удельной цены производственно-складского объекта класса «С» к удельной цене такого же объекта класса «А» в среднем составляет 0,79; что в процентном выражении соответствует корректировке «-21%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на передаваемые имущественные права на здания и строения

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов. В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на здания, строения и сооружения имущественного комплекса. Подобренные объекты-аналоги совпадают с оцениваемым объектом по данному фактору, имеют право собственности на здания и строения, корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

В настоящем отчете оценке подлежит право собственности земельного участка. Аналоги №1 и №3 совпадают с Объектом оценки по данному фактору – земельный участок в составе этих аналогов находится в собственности юридического лица. Корректировка для цен этих аналогов принимается равной нулю.

В составе аналога №2 земельный участок находится на праве аренды у собственника зданий. Величина корректировки по данному фактору определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. (стр.74, таб.13, расширенный интервал), согласно которому отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене такого же участка в собственности находится в интервале 0,77-0,91. В данном случае к расчету принимается минимальное значение интервала, исходя из местоположения объекта оценки. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 1,10 (расчет: $1/0,91 = 1,10$), что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «+10%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на назначение имущественного комплекса

Объекты недвижимости оцениваемого комплекса предназначены для использования в производственно-складских целях. Объекты-аналоги также являются производственными или производственно-складскими объектами. Аналоги подобраны таким образом, чтобы они были сопоставимы с оцениваемой недвижимостью по функциональному назначению. Корректировка принимается равной нулю.

Корректировка на местоположение и окружение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Оцениваемый объект расположен по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, на окраине города в промзоне. Все подобранные аналоги располагаются в г. Лыткарино, в сопоставимых районах города. Корректировка на местоположение для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на плотность застройки земельного участка

Согласно СП 42.13330.2011⁹ (Приложение Г, стр. 71) коэффициент плотности застройки – это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Установленный СП 42.13330.2011 нормативный показатель плотности застройки участков территориальных зон для производственной застройки должен быть равен не более 2,4.

Плотность застройки для оцениваемого объекта составляет 0,42; что соответствует нормативному показателю застройки для производственных (промышленных) объектов. Плотность застройки всех подобранных аналогов отвечает нормам плотности застройки для промышленных объектов. Корректировка по данному фактору для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Учитывая проведенный оценщиком анализ зависимости цены единого объекта недвижимости от плотности застройки и площади земельного участка в составе ЕОН, корректировка на площадь земельного участка в составе ЕОН также для цен всех аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на общую площадь зданий

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

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на стоимость проводился оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А. (стр.178, рис. 53). Согласно данному справочнику масштабный эффект

⁹ Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, Приложение Г, стр. 71, http://www.know-house.ru/gost/sp_2013/sp_42.13330.2011.pdf

оказывает влияние на стоимость объекта производственно-складского назначения класса «С» в Москве, которая выражается следующим уравнением:

$$y = 1,5597x^{-0,088},$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_s = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,088}$$

где:

K_s – величина корректировки на площадь зданий,

$S_{\text{объекта}}$ - площадь зданий оцениваемого комплекса,

$S_{\text{ан}}$ – площадь здания соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на состояние зданий

Состояние зданий оцениваемого производственно-складского комплекса в целом рабочее удовлетворительное, состояние подобранных аналогов №2 и №3 также удовлетворительное, то есть сопоставимо с оцениваемыми объектами. Корректировка по данному показателю для цен этих аналогов принята равной нулю.

Состояние зданий аналога №1 – хорошее. Величина корректировки по данному фактору определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А. (стр.224, таб.122), согласно которому отношение удельной цены производственно-складского объекта в хорошем состоянии (новое здание) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии в среднем составляет 1,23. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение в размере 0,813 (расчет: $1/1,23=0,813$). Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Корректировка на инженерные коммуникации

Согласно существующей методологии при оценке единого объекта недвижимости сравнительным подходом необходимо учитывать инженерные коммуникации, подведенные к объекту недвижимости. Оцениваемый ЕОН на момент оценки подключен ко всем центральным коммуникациям города. Все подобранные аналоги так же подключены ко всем центральным инженерным сетям города. В этой связи корректировка по данному показателю принимается равной нулю.

По остальным показателям оцениваемый объект и подобранные аналоги совпадают, то есть являются идентичными, корректировки не проводятся.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого имущественного комплекса (объектов недвижимости промбазы)

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого имущественного комплекса определяется, исходя из расчета средней арифметической цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на общую площадь зданий имущественного комплекса.

Рыночная стоимость имущественного комплекса (единого объекта недвижимости), состоящего из земельного участка общей площадью 48 320 кв. м с кадастровым номером: 50:53:0010206:27, и находящихся на нем зданий общей площадью 20 376,5 кв. м и сооружений, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, рассчитанная методом сравнения продаж сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату оценки, без учета НДС составила: **167 046 547 рублей**.

7.6. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости поэлементно

Суммарная рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) имущественного комплекса рассчитана как разность рыночной стоимости

единого объекта недвижимости и рыночной стоимости земельного участка, рассчитанной в разделе 6 настоящего отчета (**Таблица 6.3-2**).

Расчет суммарной рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости имущественного комплекса представлен в таблице ниже (**Таблица 7.6-1**).

Таблица 7.6-1. Расчет суммарной рыночной стоимости объектов недвижимости имущественного комплекса

№	Наименование показателя	Значение в рублях без учета НДС
1	Рыночная стоимость Единого объекта недвижимости - имущественного комплекса, состоящего из земельного участка общей площадью 48 320 кв. м с кадастровым номером: 50:53:0010206:27, и находящихся на нем зданий общей площадью 20 376,5 кв. м, а также сооружений и передаточных устройств, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова	167 046 547
2	Рыночная стоимость земельного участка площадью 48 320 кв. м с кадастровым номером: 50:53:0010206:27, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанов	27 735 680
3	Суммарная рыночная стоимость объектов недвижимости (зданий и сооружений), расположенных по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанов	139 310 867

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Далее рассчитаны величины рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости имущественного комплекса поэлементно (**Таблица 7.6-2**).

Таблица 7.6-2. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№	Наименование	Инв.№	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Обременения	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	27 735 680
2	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705	000000090	6 916 037,74	без обременений	2 788 346
3	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703	000000091	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.09 года	62 419 013
4	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709	000000092	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года	71 608 510
5	Кабельная линия 2КЛ (АВБШв 4x185)	000000494	1 389 273,08	без обременений	560 115
6	Канализация фекальная	000000488	476 158,75	без обременений	191 973
7	Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	452 580,03	без обременений	182 467
8	Газопровод Высокого давления*	000000499	2 220 470,50	без обременений	895 230
9	Водопроводная сеть *	000000490	819 287,38	без обременений	330 313
10	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБШв 4x240)*	000000496	830 665,87	без обременений	334 900
	Итого		348 118 159,32		167 046 547

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

8.1. Описание методологии оценки движимого имущества затратным подходом

При использовании затратного подхода рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества определяется затратами на его изготовление и реализацию. С помощью методов затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или замещения. Сначала с помощью одного из методов затратного подхода определяют полную восстановительную стоимость объекта, затем рассчитывают коэффициент (или процент) совокупного износа. Стоимость замещения или стоимость воспроизводства определяется как восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

Основное преимущество затратного подхода при оценке оборудования, по сравнению с другими подходами к оценке, заключается в возможности применения практически к любым видам оборудования.

В затратном подходе в оценке оборудования можно выделить следующие основные методы:

- метод расчета по цене однородного объекта;
- метод поэлементного расчета;
- индексный метод оценки;
- расчёт по укрупнённым нормативам.

Расчет по цене однородного объекта. При расчёте данным методом подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый объект по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления, причём подобранный однородный объект может использоваться в другой отрасли. Однородный объект пользуется спросом на рынке, и цена на него известна. Предполагается, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для данных объектов производственных факторов.

Методика поэлементного расчёта применяется в тех случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из нескольких составных частей, которые можно приобрести, и цены на которые известны на открытом рынке.

Метод индексирования затрат предполагает расчет стоимости на основании справочной информации о значениях индексов. Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ, ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. Данный метод применим при наличии достоверной информации о капитальных вложениях и справочной информации о значениях индексов.

Расчёт по укрупнённым нормативам осуществим при наличии информации из сферы производства продукции, похожей на оцениваемый объект по технологии изготовления, организации производства и материальному составу. При этом не требуется подбирать функциональные и конструктивные аналоги. Под укрупнёнными нормативами затрат понимают относительные или удельные показатели, характеризующие расход нескольких видов ресурсов на единицу влияющего фактора. Данный метод широко применяется на практике в проектно-конструкторских и исследовательских организациях для технико-экономических обоснований создания новых изделий.

Восстановительная стоимость движимого имущества может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства представляет собой текущие затраты на производство или приобретение нового оборудования, полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам.

Стоимость замещения — это минимальные текущие затраты по приобретению на рынке аналогичного оборудования, максимально близкого по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам к оцениваемому.

Таким образом, в первом случае идет речь об идентичных объектах, а во втором — об аналогичных. Для определения того, какие объекты могут быть отнесены к аналогичным, необходимо остановиться на потребительских свойствах машин и оборудования и описывающих их показателях:

- функциональные показатели (производительность или мощность, грузоподъемность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации);
- эксплуатационные показатели (безотказность, долговечность, ремонтпригодность, сохраняемость);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав основных конструктивных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации машин, характеризующие расходы различных ресурсов при функционировании машин в единицу времени, на единицу продукции или работ;
- эстетические показатели;
- показатели эргономичности.

При установлении сходства машин и оборудования выделяют три уровня:

- функциональное сходство (по области применения, назначению);
- конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и однородности элементов);
- параметрическое сходство (по значению главных ценобразующих параметров).

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходства принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходстве — об аналогичности.

Применительно к вопросам оценки движимого имущества износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом. По причине, вызвавшей износ, различают:

- *физический износ* – обусловленный потерей работоспособного состояния Имущества вследствие его эксплуатации или длительного хранения;
- *функциональный износ* – обусловленное, в основном, факторами научно-технического прогресса уменьшение стоимости Имущества, вследствие относительного ухудшения его функциональных характеристик;
- *внешний износ* вызывается изменениями внешних, по отношению к оцениваемому объекту факторов: изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, экологических факторов и т.д.

В зависимости от базы для расчета различных видов износа могут применяться тот или иной метод или их комбинация.

Физический износ (применительно к движимому имуществу) – это относительная потеря стоимости объекта из-за изменения его технического состояния в процессе эксплуатации, приводящего к ухудшению функциональных и эксплуатационных характеристик.

Расчет физического (или естественного) износа движимого имущества производится следующими методами:

- экспертным;
- нормативным (или бухгалтерским);
- методом срока службы;
- методом рыночных данных¹⁰.

Нормативный метод, как правило, трудно применять из-за отсутствия информации по нормативным показателям (нормативный срок службы, средняя величина затрат на капитальный ремонт, нормативное количество ремонтов и т.д.) оцениваемых объектов, кроме того, значительная часть предъявляемой к оценке техники имеют сроки службы, превышающие нормативные. Определение износа этим методом носит формальный

¹⁰ В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» М.: «Дело», 2002 г (с.105).

характер и полученные в результате его применения значения могут значительно отличаться от реальных. В силу вышеназванных причин, нормативный метод в настоящем Отчете не применялся.

Суть метода рыночных данных для определения износа техники заключается в изучении рыночных данных стоимости или цен на технику, бывшую в употреблении и сравнении их со стоимостью или ценами замещения новой аналогичной техники. Этот метод дает хорошие результаты при наличии достаточной для анализа информации. В настоящем отчете этот метод не применялся по причине недостаточности данных по продажам на вторичном рынке объектов оценки.

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

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

где:

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

Типичный срок физической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект существует.

Нормативный возраст – это срок службы объекта, определяемый на основе нормативных актов.

Срок экономической жизни – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

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

$$\text{ЭВ} = \text{НВ} \cdot K_{\text{И}}$$

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

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

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

Экспертный метод укрупненной оценки технического состояния предполагает определение коэффициента физического износа машины при одновременном учете ее хронологического возраста и экспертной балльной оценки.

Коэффициенты физического износа объектов оценки определяется на основании результатов осмотра оцениваемого имущества по шкале экспертных оценок для определения коэффициента износа, приведенной в таблице ниже (**Таблица 8.1**).

Таблица 8.1 Укрупненная оценка технического состояния оборудования для определения коэффициента физического износа ¹¹

¹¹ Москва, "Русская оценка", Редактор В.П. Антонов, http://stanki-katalog.ru/st_32.htm

Оценка состояния	Физические характеристики состояние машин и оборудования	Физический износ, %
Новое	Новое оборудование, установленное и еще не использованное, в отличном состоянии	0...5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6...15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном, состоянии	16...35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	36...60
Пригодное к использованию	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	61...80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81...90
Негодное к применению, лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91...100

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Обычно он вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

На дату оценки функциональный износ оцениваемых объектов принят равным нулю, так как эксплуатационные и технические характеристики всех оцениваемых объектов движимого имущества соответствуют требованиям, предъявляемым в настоящее время к подобного рода основным средствам.

Внешний износ – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями и является функцией внешнего влияния, как правило, является неустранимым износом.

Признаков внешнего устаревания оцениваемых объектов не выявлено, внешний износ равен нулю.

На основании определения значений всех видов износа рассчитывается общий совокупный износ.

Совокупный износ объектов определялся согласно формуле:

$$Коб = 1 - (1 - Кф) \times (1 - Кфун) \times (1 - Кв),$$

где: Коб – коэффициент общего или совокупного износа;

Кф - коэффициент физического износа;

Кфун - коэффициент функционального износа;

Кв - коэффициент внешнего износа.

В настоящей работе определяется стоимость котельного оборудования. Заказчиком были представлены сведения о первоначальной балансовой стоимости машин и оборудования, дате ввода в эксплуатацию и техническом состоянии оцениваемого имущества, что позволило оценщику применить индексный метод затратного подхода к оценке оборудования.

Затратный подход в настоящем отчете реализован следующими этапами:

- 1). Определяется восстановительная стоимость объектов движимого имущества с использованием индексного метода.
- 2). Определяется обесценение в цене объектов, вызванное выявленными элементами накопленного износа: физическим, функциональным, экономическим.

3). Рыночная стоимость имущества определяется как стоимость замещения за вычетом совокупного износа.

8.2. Расчет рыночной стоимости движимого имущества и улучшений земельного участка

При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения по соответствующей группе основных средств за соответствующий период.

В данном отчете восстановительная стоимость - определена на базе восстановительной стоимости. В общем виде выражение для определения величины ПВС индексным методом описывается формулой:

$$CЗоб = Cоб * K_i,$$

где: CЗоб – затраты на восстановление объекта оценки;

Cоб – базовая стоимость объекта оценки (например, стоимость его приобретения на прошедшую дату);

K_i – индекс (или цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе имущества за период между датой проведения оценки и их известной стоимостью на какой-либо момент времени в прошлом.

В качестве индексов изменения цен оценщиком использованы Индексы потребительских цен на непродовольственные товары по Российской Федерации по данным Федеральной службы статистики (источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm). Рассчитанные оценщиками индексы изменения цен на основе данных Федеральной службы статистики об индексах цен на непродовольственные товары представлены в таблице ниже.

Таблица 8.2-1. Индексы изменения цен на непродовольственные товары

Индекс потребительских цен на непродовольств. товары			Индекс потребительских цен на непродовольств. товары			Индекс потребительских цен на непродовольств. товары		
Дата	месячные данные	к 01.09.19	Дата	месячные данные	к 01.09.19	Дата	месячные данные	к 01.09.19
31.12.98		6,0324						
31.01.99	1,0616	5,6824	31.01.06	1,0041	2,3384	31.01.13	1,0042	1,4855
28.02.99	1,0401	5,4633	28.02.06	1,0045	2,3279	28.02.13	1,0044	1,4790
31.03.99	1,0320	5,2939	31.03.06	1,0042	2,3181	31.03.13	1,0040	1,4731
30.04.99	1,0403	5,0888	30.04.06	1,0028	2,3117	30.04.13	1,0035	1,4679
31.05.99	1,0271	4,9545	31.05.06	1,0041	2,3022	31.05.13	1,0025	1,4643
30.06.99	1,0162	4,8755	30.06.06	1,0034	2,2944	30.06.13	1,0020	1,4613
31.07.99	1,0190	4,7846	31.07.06	1,0040	2,2853	31.07.13	1,0014	1,4593
31.08.99	1,0239	4,6730	31.08.06	1,0076	2,2681	31.08.13	1,0053	1,4516
30.09.99	1,0274	4,5483	30.09.06	1,0076	2,2509	30.09.13	1,0052	1,4441
31.10.99	1,0216	4,4522	31.10.06	1,0061	2,2373	31.10.13	1,0049	1,4371
30.11.99	1,0153	4,3851	30.11.06	1,0056	2,2248	30.11.13	1,0043	1,4309
31.12.99	1,0114	4,3356	31.12.06	1,0045	2,2149	31.12.13	1,0022	1,4278
31.01.00	1,0217	4,2436	31.01.07	1,0040	2,2060	31.01.14	1,0027	1,4239
29.02.00	1,0132	4,1883	28.02.07	1,0033	2,1988	28.02.14	1,0041	1,4181
31.03.00	1,0138	4,1313	31.03.07	1,0038	2,1905	31.03.14	1,0068	1,4085
30.04.00	1,0149	4,0706	30.04.07	1,0040	2,1817	30.04.14	1,0064	1,3996
31.05.00	1,0109	4,0267	31.05.07	1,0035	2,1741	31.05.14	1,0046	1,3932
30.06.00	1,0083	3,9936	30.06.07	1,0030	2,1676	30.06.14	1,0037	1,3880
31.07.00	1,0084	3,9603	31.07.07	1,0037	2,1596	31.07.14	1,0040	1,3825
31.08.00	1,0138	3,9064	31.08.07	1,0060	2,1468	31.08.14	1,0047	1,3760
30.09.00	1,0205	3,8279	30.09.07	1,0077	2,1304	30.09.14	1,0055	1,3685
31.10.00	1,0189	3,7569	31.10.07	1,0086	2,1122	31.10.14	1,0064	1,3598
30.11.00	1,0147	3,7025	30.11.07	1,0086	2,0942	30.11.14	1,0064	1,3511
31.12.00	1,0118	3,6593	31.12.07	1,0074	2,0788	31.12.14	1,0225	1,3214
31.01.01	1,0135	3,6106	31.01.08	1,0062	2,0660	31.01.15	1,0320	1,2804
28.02.01	1,0134	3,5628	29.02.08	1,0059	2,0539	28.02.15	1,0206	1,2546

Индекс потребительских цен на непродовольств. товары			Индекс потребительских цен на непродовольств. товары			Индекс потребительских цен на непродовольств. товары		
Дата	Индекс	Дата	Индекс	Дата	Индекс	Индекс	Дата	Индекс
Дата	месячные данные	к 01.09.19	Дата	месячные данные	к 01.09.19	Дата	месячные данные	к 01.09.19
31.03.01	1,0125	3,5188	31.03.08	1,0074	2,0388	31.03.15	1,0143	1,2369
30.04.01	1,0087	3,4885	30.04.08	1,0088	2,0210	30.04.15	1,0088	1,2261
31.05.01	1,0087	3,4584	31.05.08	1,0079	2,0052	31.05.15	1,0054	1,2195
30.06.01	1,0059	3,4381	30.06.08	1,0074	1,9904	30.06.15	1,0033	1,2155
31.07.01	1,0053	3,4200	31.07.08	1,0069	1,9768	31.07.15	1,0045	1,2101
31.08.01	1,0079	3,3932	31.08.08	1,0057	1,9656	31.08.15	1,0075	1,2011
30.09.01	1,0116	3,3543	30.09.08	1,0067	1,9525	30.09.15	1,0109	1,1881
31.10.01	1,0131	3,3109	31.10.08	1,0081	1,9368	31.10.15	1,0100	1,1764
30.11.01	1,0106	3,2762	30.11.08	1,0047	1,9278	30.11.15	1,0073	1,1678
31.12.01	1,0092	3,2463	31.12.08	1,0012	1,9254	31.12.15	1,0043	1,1628
31.01.02	1,0123	3,2069	31.01.09	1,0072	1,9117	31.01.16	1,0067	1,1551
28.02.02	1,0077	3,1824	28.02.09	1,0160	1,8816	29.02.16	1,0078	1,1462
31.03.02	1,0068	3,1609	31.03.09	1,0143	1,8550	31.03.16	1,0081	1,1369
30.04.02	1,0077	3,1367	30.04.09	1,0099	1,8369	30.04.16	1,0060	1,1302
31.05.02	1,0119	3,0998	31.05.09	1,0065	1,8250	31.05.16	1,0042	1,1254
30.06.02	1,0113	3,0652	30.06.09	1,0078	1,8109	30.06.16	1,0046	1,1203
31.07.02	1,0057	3,0478	31.07.09	1,0060	1,8001	31.07.16	1,0037	1,1162
31.08.02	1,0068	3,0272	31.08.09	1,0063	1,7888	31.08.16	1,0040	1,1117
30.09.02	1,0087	3,0011	30.09.09	1,0066	1,7771	30.09.16	1,0060	1,1051
31.10.02	1,0091	2,9741	31.10.09	1,0057	1,7670	31.10.16	1,0050	1,0996
30.11.02	1,0086	2,9487	30.11.09	1,0042	1,7596	30.11.16	1,0040	1,0952
31.12.02	1,0067	2,9291	31.12.09	1,0021	1,7559	31.12.16	1,0030	1,0919
31.01.03	1,0108	2,8978	31.01.10	1,0023	1,7519	31.01.17	1,0047	1,0868
28.02.03	1,0088	2,8725	28.02.10	1,0030	1,7467	28.02.17	1,0020	1,0846
31.03.03	1,0081	2,8494	31.03.10	1,0039	1,7399	31.03.17	1,0022	1,0823
30.04.03	1,0063	2,8316	30.04.10	1,0034	1,7340	30.04.17	1,0017	1,0804
31.05.03	1,0058	2,8153	31.05.10	1,0042	1,7267	31.05.17	1,0015	1,0788
30.06.03	1,0054	2,8001	30.06.10	1,0021	1,7231	30.06.17	1,0011	1,0776
31.07.03	1,0047	2,7870	31.07.10	1,0026	1,7186	31.07.17	1,0008	1,0768
31.08.03	1,0058	2,7710	31.08.10	1,0037	1,7123	31.08.17	1,0014	1,0753
30.09.03	1,0087	2,7471	30.09.10	1,0058	1,7024	30.09.17	1,0025	1,0726
31.10.03	1,0096	2,7209	31.10.10	1,0063	1,6918	31.10.17	1,0030	1,0694
30.11.03	1,0084	2,6983	30.11.10	1,0065	1,6808	30.11.17	1,0032	1,0660
31.12.03	1,0059	2,6825	31.12.10	1,0048	1,6728	31.12.17	1,0031	1,0627
31.01.04	1,0051	2,6688	31.01.11	1,0087	1,6584	31.01.18	1,0030	1,0595
29.02.04	1,0042	2,6577	28.02.11	1,0032	1,6531	28.02.18	1,0013	1,0581
31.03.04	1,0044	2,6460	31.03.11	1,0049	1,6450	31.03.18	1,0016	1,0564
30.04.04	1,0058	2,6308	30.04.11	1,0048	1,6372	30.04.18	1,0037	1,0525
31.05.04	1,0077	2,6107	31.05.11	1,0082	1,6239	31.05.18	1,0088	1,0433
30.06.04	1,0067	2,5933	30.06.11	1,0042	1,6171	30.06.18	1,0041	1,0391
31.07.04	1,0056	2,5789	31.07.11	1,0029	1,6124	31.07.18	1,0012	1,0378
31.08.04	1,0052	2,5655	31.08.11	1,0053	1,6039	31.08.18	1,0022	1,0356
30.09.04	1,0087	2,5434	30.09.11	1,0066	1,5934	30.09.18	1,0036	1,0318
31.10.04	1,0074	2,5247	31.10.11	1,0071	1,5821	31.10.18	1,0045	1,0272
30.11.04	1,0067	2,5079	30.11.11	1,0055	1,5735	30.11.18	1,0039	1,0232
31.12.04	1,0038	2,4984	31.12.11	1,0031	1,5686	31.12.18	1,0024	1,0208
31.01.05	1,0037	2,4892	31.01.12	1,0044	1,5618	31.01.19	1,0064	1,0143
28.02.05	1,0035	2,4805	29.02.12	1,0033	1,5566	28.02.19	1,0026	1,0117
31.03.05	1,0039	2,4709	31.03.12	1,0046	1,5495	31.03.19	1,0025	1,0091
30.04.05	1,0051	2,4583	30.04.12	1,0041	1,5432	30.04.19	1,0019	1,0072
31.05.05	1,0043	2,4478	31.05.12	1,0038	1,5373	31.05.19	1,0021	1,0051
30.06.05	1,0031	2,4403	30.06.12	1,0023	1,5338	30.06.19	1,0017	1,0034
31.07.05	1,0043	2,4298	31.07.12	1,0032	1,5289	31.07.19	1,0017	1,0017
31.08.05	1,0053	2,4170	31.08.12	1,0040	1,5228	31.08.19	1,0017	1,0000
30.09.05	1,0109	2,3909	30.09.12	1,0068	1,5125			
31.10.05	1,0071	2,3741	31.10.12	1,0068	1,5023			
30.11.05	1,0063	2,3592	30.11.12	1,0044	1,4957			
31.12.05	1,0048	2,3479	31.12.12	1,0027	1,4917			

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm, расчеты оценщика

Согласно нормативным актам и законодательству РФ в 1997-1998 годах была проведена обязательная переоценка основных фондов. Поэтому для машин и оборудования, принятых на баланс до 31.12.1999 первоначальная стоимость принимается соответствующей ценам на 01.01.2000.

Исследователями рынков машин, оборудования и иного движимого имущества установлено, что при переходе на вторичный рынок объекты движимого имущества теряют примерно 10-20% от рыночной стоимости на первичном рынке. После доставки и установки объектов движимого имущества на предприятии его стоимость падает сразу на 10-20%, что, безусловно, никак не объясняется действием физического износа. В настоящем отчете величина коэффициент перехода движимого имущества на вторичный рынок принят в среднем размере 0,8, исходя из данных Научно Практического Центра Профессиональной оценки (НПЦПО) («Сборник рыночных корректировок» СРК-2019, под ред. Е.Е. Яскевича, стр.135-137), а также на основании собственного опыта оценщиков.

Заказчиком представлено описание технического состояния оцениваемых машин и оборудования. Согласно представленным данным оценщиком установлено, что на момент оценки оцениваемое оборудование находится в рабочем удовлетворительном состоянии или в условно пригодном. Согласно представленным данным состояние оцениваемого движимого имущества пригодное. Физический износ объектов движимого имущества определен оценщиком экспертным методом, на основании представленных Заказчиком данных о состоянии оцениваемого имущества, в соответствии со шкалой экспертных оценок технического состояния (**Таблица 8.1**).

Признаков внешнего устаревания и функционального износа имущества не выявлено. Внешнее устаревание и функциональный износ принимаются равными нулю. Рыночная стоимость движимого имущества определяется как восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

Расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества и улучшений земельного участка, принадлежащих АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенных по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе: Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов, представлен в таблицах ниже (**Таблица 8.2-3 - Таблица 8.2-4**).

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества, принадлежащего АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе: Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов, представлен в таблицах ниже (**Таблица 8.2-5 - Таблица 8.2-6**).

В таблице ниже представлены величины рыночной стоимости объектов движимого имущества и улучшений земельного участка в составе Объекта оценки (**Таблица 8.2-2**).

Таблица 8.2-2. Рыночная стоимость всех объектов движимого имущества и улучшений земельного участка в составе Объекта оценки

Наименование	Значение в рублях без НДС
Рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества и улучшений земельного участка, в том числе: Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов	29 618 933
Рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества, в том числе: Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов	264 579
Итого, рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества и улучшений земельного участка	29 883 512

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Рыночная стоимость объектов движимого имущества и улучшений земельного участка, принадлежащих АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенных по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС: **29 883 512 руб.**

Таблица 8.2-3. Определение восстановительной стоимости движимого имущества и улучшений земельного участка, в том числе: Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 объектов

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Первонач. стоимость, руб.	Обременения	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс	Коэф. перехода на втор. рынок	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС) (временное сооружение)	отсутствует	1	156 299,58	Залог	31.12.2010	1,6728	0,8	209 166
2	Здание контрольно-пропускного пункта (временное сооружение)	отсутствует	1	27 195,97	Залог	01.10.2011	1,5735	0,8	34 234
3	Подпорная стенка	отсутствует	1	113 127,81	Залог	31.12.2010	1,6728	0,8	151 392
4	Пожарный резервуар	отсутствует	1	315 000,01	Залог	31.12.2010	1,6728	0,8	421 546
5	Площадка железобетонная №1 (1700м)	000000515	1	3 202 229,64	Залог	24.04.2019	1,0072	0,8	2 580 229
6	Система контроля доступа на КПП-2	000000507	1	344 593,26	Залог	01.04.2016	1,1302	0,8	311 567
7	Внутренняя ливневая канализация склад № 2	000000501	1	793 354,75	Залог	01.04.2016	1,1302	0,8	717 320
8	Наружная бытовая канализация	000000503	1	3 525 806,36	Залог	01.04.2016	1,1302	0,8	3 187 893
9	Забор - временное ограждение склада №1	000000512	1	316 487,50	Залог	29.12.2018	1,0208	0,8	258 456
10	Система ПАК автоматической пожарной сигнализации на складе № 2, № 3	000000514	1	110 000,00	Залог	10.01.2019	1,0143	0,8	89 258
11	Внутренняя ливневая канализация склад № 3	000000502	1	1 573 474,58	Залог	01.04.2016	1,1302	0,8	1 422 673
12	Железобетонное ограждение 2850кв.м. (длина 1140 м)	000000007	1	3 770 942,86	Залог	18.10.2004	2,5247	0,8	7 616 400
13	Площадка для стоянки а/м с подъездными путями к складу 5700 кв.м.	000000010	1	6 167 566,09	Залог	16.05.2005	2,4478	0,8	12 077 575
14	Наружная ливневая канализация	000000504	1	17 914 254,92	Залог	01.04.2016	1,1302	0,8	16 197 353
15	Система видеонаблюдения	000000041	1	211 743,21	Залог	19.02.2007	2,1988	0,8	372 465
16	Площадка бетонная для временного хранения материалов (площадь 700 кв.м.)	000000087	1	1 251 694,92	Залог	18.02.2008	2,0539	0,8	2 056 685
17	Система контроля доступа (СКУД)	000000097	1	188 177,51	Залог	16.03.2009	1,855	0,8	279 255
18	Водомерный узел коммерческого учета водопотребления	000000103	1	33 548,32	Залог	19.10.2009	1,767	0,8	47 424
19	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с КПП	000000477	1	80 911,58	Залог	09.09.2011	1,5934	0,8	103 140
20	Кабельная подземная линия к складу №3 постоянная	000000519	1	1 081 483,87	Залог	17.06.2019	1,0034	0,8	868 129

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Первонач. стоимость, руб.	Обременения	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс	Кэф. перехода на втор. рынок	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.
21	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2	000000506	1	503 191,52	Залог	01.04.2016	1,1302	0,8	454 966
22	Система вентиляции	000000513	1	688 307,90	Залог	10.01.2019	1,0143	0,8	558 521
23	Площадка железобетонная №2 (2700м)	000000516	1	4 957 690,09	Залог	24.04.2019	1,0072	0,8	3 994 708
24	Площадка железобетонная №3 (2998м)	000000517	1	5 482 647,38	Залог	24.04.2019	1,0072	0,8	4 417 698
25	Площадка железобетонная №4 (2800м)	000000518	1	5 112 202,26	Залог	24.04.2019	1,0072	0,8	4 119 208
26	Туя западная Брабант №1	000000114	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
27	Туя западная Брабант №2	000000115	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
28	Туя западная Брабант №3	000000116	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
29	Туя западная Брабант №4	000000117	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
30	Туя западная Брабант №5	000000118	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
31	Туя западная Брабант №6	000000119	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
32	Туя западная Брабант №6	000000120	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
33	Туя западная Брабант №7	000000121	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
34	Туя западная Брабант №9	000000122	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
35	Туя западная Брабант №8	000000123	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
36	Туя западная Брабант №10	000000124	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
37	Туя западная Брабант №11	000000125	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
38	Туя западная Брабант №12	000000126	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
39	Туя западная Брабант №13	000000127	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
40	Туя западная Брабант №14	000000128	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
41	Туя западная Брабант №15	000000129	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
42	Туя западная Брабант №16	000000130	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
43	Туя западная Брабант №17	000000131	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
44	Туя западная Брабант №18	000000132	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
45	Туя западная Брабант №19	000000133	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
46	Туя западная Брабант №20	000000134	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
47	Туя западная Брабант №21	000000135	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
48	Туя западная Брабант №22	000000136	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
49	Туя западная Брабант №23	000000137	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
50	Туя западная Брабант №24	000000138	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Первонач. стоимость, руб.	Обременения	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс	Коэф. перехода на втор. рынок	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.
51	Туя западная Брабант №25	000000139	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
52	Туя западная Брабант №26	000000140	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
53	Туя западная Брабант №27	000000141	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
54	Туя западная Брабант №28	000000142	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
55	Туя западная Брабант №29	000000154	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
56	Туя западная Брабант №30	000000155	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
57	Туя западная Брабант №31	000000156	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
58	Туя западная Брабант №32	000000157	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
59	Туя западная Брабант №33	000000158	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
60	Туя западная Брабант №34	000000159	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
61	Туя западная Брабант №35	000000160	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
62	Туя западная Брабант №36	000000161	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
63	Туя западная Брабант №37	000000162	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
64	Туя западная Брабант №38	000000163	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
65	Туя западная Брабант №39	000000164	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
66	Туя западная Брабант №40	000000165	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
67	Туя западная Брабант №41	000000166	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
68	Туя западная Брабант №42	000000167	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
69	Туя западная Брабант №43	000000168	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
70	Туя западная Брабант №44	000000169	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
71	Туя западная Брабант №45	000000170	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
72	Туя западная Брабант №46	000000171	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
73	Туя западная Брабант №47	000000172	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
74	Туя западная Брабант №48	000000173	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
75	Туя западная Брабант №49	000000174	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
76	Туя западная Брабант №50	000000175	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
77	Туя западная Брабант №51	000000176	1	3 562,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 195
78	Туя западная Брабант №52	000000177	1	3 560,80	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	6 193
79	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №3	000000333	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
80	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №4	000000334	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Первонач. стоимость, руб.	Обременения	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс	Кэф. перехода на втор. рынок	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.
81	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №5	000000335	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
82	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №6	000000336	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
83	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №7	000000337	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
84	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №8	000000338	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
85	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №20	000000350	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
86	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №21	000000351	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
87	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №22	000000352	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
88	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №23	000000353	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
89	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №24	000000354	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
90	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №25	000000355	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
91	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №26	000000356	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
92	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №27	000000357	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
93	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №28	000000358	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
94	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №29	000000359	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
95	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №30	000000360	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
96	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №31	000000361	1	4 194,00	Залог	22.10.2007	2,1122	0,8	7 087
97	Туя западная Брабант	000000048	1	2 884,00	Залог	21.05.2007	2,1741	0,8	5 016
	Итого			58 169 430,69					62 973 985

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 8.2-4. Определение рыночной стоимости движимого имущества, в том числе: Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.	Состояние	Физический износ на дату оценки, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС) (временное сооружение)	отсутствует	1	209 166	удовл.	60%	0%	0%	60%	83 666
2	Здание контрольно-пропускного пункта (временное сооружение)	отсутствует	1	34 234	удовл.	60%	0%	0%	60%	13 694
3	Подпорная стенка	отсутствует	1	151 392	удовл.	60%	0%	0%	60%	60 557
4	Пожарный резервуар	отсутствует	1	421 546	удовл.	60%	0%	0%	60%	168 618
5	Площадка железобетонная №1 (1700м)	000000515	1	2 580 229	хорошее	30%	0%	0%	30%	1 806 160
6	Система контроля доступа на КПП-2	000000507	1	311 567	удовл.	60%	0%	0%	60%	124 627
7	Внутренняя ливневая канализация склад № 2	000000501	1	717 320	удовл.	60%	0%	0%	60%	286 928
8	Наружная бытовая канализация	000000503	1	3 187 893	удовл.	60%	0%	0%	60%	1 275 157
9	Забор - временное ограждение склада №1	000000512	1	258 456	хорошее	30%	0%	0%	30%	180 919
10	Система ПАК автоматической пожарной сигнализации на складе № 2, № 3	000000514	1	89 258	хорошее	30%	0%	0%	30%	62 481
11	Внутренняя ливневая канализация склад № 3	000000502	1	1 422 673	удовл.	60%	0%	0%	60%	569 069
12	Железобетонное ограждение 2850кв.м. (длина 1140 м)	000000007	1	7 616 400	удовл.	60%	0%	0%	60%	3 046 560
13	Площадка для стоянки а/м с подъездными путями к складу 5700 кв.м.	000000010	1	12 077 575	удовл.	60%	0%	0%	60%	4 831 030
14	Наружная ливневая канализация	000000504	1	16 197 353	удовл.	60%	0%	0%	60%	6 478 941
15	Система видеонаблюдения	000000041	1	372 465	пригодное	80%	0%	0%	80%	74 493
16	Площадка бетонная для временного хранения материалов (площадь 700 кв.м.)	000000087	1	2 056 685	пригодное	80%	0%	0%	80%	411 337
17	Система контроля доступа (СКУД)	000000097	1	279 255	пригодное	80%	0%	0%	80%	55 851
18	Водомерный узел коммерческого учета водопотребления	000000103	1	47 424	пригодное	80%	0%	0%	80%	9 485
19	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с КПП	000000477	1	103 140	удовл.	60%	0%	0%	60%	41 256

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.	Состояние	Физический износ на дату оценки, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
20	Кабельная подземная линия к складу №3 постоянная	000000519	1	868 129	хорошее	30%	0%	0%	30%	607 690
21	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2	000000506	1	454 966	удовл.	60%	0%	0%	60%	181 986
22	Система вентиляции	000000513	1	558 521	хорошее	30%	0%	0%	30%	390 965
23	Площадка железобетонная №2 (2700м)	000000516	1	3 994 708	хорошее	30%	0%	0%	30%	2 796 296
24	Площадка железобетонная №3 (2998м)	000000517	1	4 417 698	хорошее	30%	0%	0%	30%	3 092 389
25	Площадка железобетонная №4 (2800м)	000000518	1	4 119 208	хорошее	30%	0%	0%	30%	2 883 446
26	Туя западная Брабант №1	000000114	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
27	Туя западная Брабант №2	000000115	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
28	Туя западная Брабант №3	000000116	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
29	Туя западная Брабант №4	000000117	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
30	Туя западная Брабант №5	000000118	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
31	Туя западная Брабант №6	000000119	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
32	Туя западная Брабант №6	000000120	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
33	Туя западная Брабант №7	000000121	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
34	Туя западная Брабант №9	000000122	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
35	Туя западная Брабант №8	000000123	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
36	Туя западная Брабант №10	000000124	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
37	Туя западная Брабант №11	000000125	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
38	Туя западная Брабант №12	000000126	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
39	Туя западная Брабант №13	000000127	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
40	Туя западная Брабант №14	000000128	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
41	Туя западная Брабант №15	000000129	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
42	Туя западная Брабант №16	000000130	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
43	Туя западная Брабант №17	000000131	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
44	Туя западная Брабант №18	000000132	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
45	Туя западная Брабант №19	000000133	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
46	Туя западная Брабант №20	000000134	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
47	Туя западная Брабант №21	000000135	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
48	Туя западная Брабант №22	000000136	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.	Состояние	Физический износ на дату оценки, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
49	Туя западная Брабант №23	000000137	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
50	Туя западная Брабант №24	000000138	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
51	Туя западная Брабант №25	000000139	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
52	Туя западная Брабант №26	000000140	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
53	Туя западная Брабант №27	000000141	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
54	Туя западная Брабант №28	000000142	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
55	Туя западная Брабант №29	000000154	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
56	Туя западная Брабант №30	000000155	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
57	Туя западная Брабант №31	000000156	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
58	Туя западная Брабант №32	000000157	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
59	Туя западная Брабант №33	000000158	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
60	Туя западная Брабант №34	000000159	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
61	Туя западная Брабант №35	000000160	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
62	Туя западная Брабант №36	000000161	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
63	Туя западная Брабант №37	000000162	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
64	Туя западная Брабант №38	000000163	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
65	Туя западная Брабант №39	000000164	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
66	Туя западная Брабант №40	000000165	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
67	Туя западная Брабант №41	000000166	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
68	Туя западная Брабант №42	000000167	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
69	Туя западная Брабант №43	000000168	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
70	Туя западная Брабант №44	000000169	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
71	Туя западная Брабант №45	000000170	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
72	Туя западная Брабант №46	000000171	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
73	Туя западная Брабант №47	000000172	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
74	Туя западная Брабант №48	000000173	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
75	Туя западная Брабант №49	000000174	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
76	Туя западная Брабант №50	000000175	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
77	Туя западная Брабант №51	000000176	1	6 195	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239
78	Туя западная Брабант №52	000000177	1	6 193	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 239

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.	Состояние	Физический износ на дату оценки, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
79	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №3	000000333	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
80	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №4	000000334	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
81	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №5	000000335	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
82	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №6	000000336	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
83	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №7	000000337	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
84	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №8	000000338	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
85	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №20	000000350	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
86	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №21	000000351	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
87	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №22	000000352	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
88	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №23	000000353	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
89	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №24	000000354	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
90	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №25	000000355	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
91	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №26	000000356	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
92	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №27	000000357	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
93	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №28	000000358	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
94	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №29	000000359	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
95	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №30	000000360	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
96	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №31	000000361	1	7 087	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 417
97	Туя западная Брабант	000000048	1	5 016	пригодное	80%	0%	0%	80%	1 003
	Итого			62 973 985						29 618 933

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 8.2-5. Определение восстановительной стоимости движимого имущества, в том числе: Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Первонач. стоимость, руб.	Обременения	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс	Коэф. перехода на втор. рынок	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.
1	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.-№1	000000109	1	17 576,80	Залог	21.11.2005	2,3592	0,8	33 174
2	Счетчик х/в ВСХ-20 с фильтром Itar Ду20	000000014	1	720,00	Залог	21.11.2005	2,3592	0,8	1 359
3	Счетчик г/в ВСГ-20 с фильтром Itar Ду20	000000015	1	720,00	Залог	21.11.2005	2,3592	0,8	1 359
4	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.	000000016	1	17 576,00	Залог	21.11.2005	2,3592	0,8	33 172
5	Счетчик х/в ВСХ-65 с фильтром Ду100	000000019	1	8 950,00	Залог	17.04.2006	2,3117	0,8	16 552
6	Счетчик ВСХ-20 с монтажным комплектом	000000032	1	900,00	Залог	18.12.2006	2,2149	0,8	1 595
7	Система полива № 2	000000063	1	45 771,40	Залог	21.07.2008	1,9768	0,8	72 385
8	Система полива № 3	000000064	1	26 805,70	Залог	21.07.2008	1,9768	0,8	42 392
9	Тихоходное грузоподъемное устройство ПГ-ПВ-1000-6,0	000000101	1	325 025,42	Без обременений	19.10.2009	1,767	0,8	459 456
	Итого			444 045,32					661 444

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Таблица 8.2-6. Определение рыночной стоимости движимого имущества, в том числе: Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов

№	Наименование ОС	Инв. номер	Кол-во	Восстановительная стоимость, без НДС, руб.	Состояние	Физический износ на дату оценки, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.-№1	000000109	1	33 174	удовл.	60%	0%	0%	60%	13 270
2	Счетчик х/в ВСХ-20 с фильтром Itag Ду20	000000014	1	1 359	удовл.	60%	0%	0%	60%	544
3	Счетчик г/в ВСГ-20 с фильтром Itag Ду20	000000015	1	1 359	удовл.	60%	0%	0%	60%	544
4	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.	000000016	1	33 172	удовл.	60%	0%	0%	60%	13 269
5	Счетчик х/в ВСХ-65 с фильтром Ду100	000000019	1	16 552	удовл.	60%	0%	0%	60%	6 621
6	Счетчик ВСХ-20 с монтажным комплектом	000000032	1	1 595	удовл.	60%	0%	0%	60%	638
7	Система полива № 2	000000063	1	72 385	удовл.	60%	0%	0%	60%	28 954
8	Система полива № 3	000000064	1	42 392	удовл.	60%	0%	0%	60%	16 957
9	Тихоходное грузоподъемное устройство ПГ-ПВ-1000-6,0	000000101	1	459 456	удовл.	60%	0%	0%	60%	183 782
	Итого			661 444						264 579

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОД ПОКАЗАТЕЛЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость Объекта оценки.

9.1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости земельного участка

Оценка рыночной стоимости земельного участка проведена с использованием сравнительного подхода к оценке. Затратный и доходный подходы не применялись по причинам, описанным в соответствующем разделе отчета. Поскольку в рамках использованного подхода применялся только один метод, согласование стоимости в рамках подхода не требуется.

Таблица 9.1-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости земельного участка

Подходы	Рыночная стоимость земельного участка, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	0
Сравнительный подход	27 735 680	1,0
Доходный подход	не применялся	0
Согласованная рыночная стоимость	27 735 680	1,0

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Рыночная стоимость земельного участка площадью 48 320 кв. м с кадастровым номером: 50:53:0010206:27, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, по состоянию на дату оценки составила: **27 735 680 рублей**.

9.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости с учетом прав на землю

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества производственного комплекса с учетом прав на землю проведена с использованием сравнительного подхода к оценке. Затратный и доходный подходы не применялись по причинам, описанным в соответствующем разделе

отчета. Поскольку в рамках использованного подхода применялся только один метод, согласование стоимости в рамках подхода не требуется.

Таблица 9.2-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости с учетом прав на землю (Единого объекта недвижимости)

Подходы	Рыночная стоимость объектов недвижимости с учетом прав на землю, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	0
Сравнительный подход	167 046 547	1,0
Доходный подход	не применялся	0
Согласованная рыночная стоимость	167 046 547	1,0

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Рыночная стоимость имущественного комплекса (единого объекта недвижимости), состоящего из земельного участка общей площадью 48 320 кв. м с кадастровым номером: 50:53:0010206:27, и находящихся на нем зданий общей площадью 20 376,5 кв. м и сооружений, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, по состоянию на дату оценки, без учета НДС составила: **167 046 547 рублей**.

9.3. Согласование результатов оценки стоимости движимого имущества и улучшений земельного участка

Оценка рыночной стоимости движимого имущества и улучшений земельного участка проведена с использованием затратного подхода к оценке. Сравнительный и доходный подходы не применялись по причинам, описанным в соответствующем разделе отчета. Поскольку в рамках использованного подхода применялся только один метод, согласование стоимости в рамках подхода не требуется.

Таблица 9.3-1. Согласование результатов оценки стоимости объектов движимого имущества и улучшений земельного участка, в т. ч.: Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 объектов

Подходы	Рыночная стоимость движимого имущества и улучшений земельного участка, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	29 618 933	1,0
Сравнительный подход	не применялся	0
Доходный подход	не применялся	0
Согласованная рыночная стоимость	29 618 933	1,0

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Согласованная рыночная стоимость объектов движимого имущества и улучшений земельного участка, принадлежащих АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенных по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе: Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов, по состоянию на дату оценки составляет без НДС: **29 618 933 руб.**

Таблица 9.3-2. Согласование результатов оценки стоимости движимого имущества, в т. ч.: Прочее движимое имущество общим количеством 9 объектов

Подходы	Рыночная стоимость движимого имущества, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	264 579	1,0
Сравнительный подход	не применялся	0
Доходный подход	не применялся	0
Согласованная рыночная стоимость	264 579	1,0

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Согласованная рыночная стоимость объектов движимого имущества, принадлежащих АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенных по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе: Прочее движимое имущество общим количеством 9 объектов, по состоянию на дату оценки составляет без НДС: **264 579 руб.**

9.4. Вывод о рыночной стоимости Объекта оценки

Объектом оценки в настоящем отчете являются: Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.

Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки поэлементно по состоянию на дату оценки, без учета НДС, представлен в таблице ниже (*Таблица 9.4-1*).

Таблица 9.4-1. Рыночная стоимость Объекта оценки

Объекты недвижимости					
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Обременения	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	1	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	27 735 680
2	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	1	без обременений	2 788 346
3	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	1	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.09 года	62 419 013
4	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	1	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года	71 608 510
5	Кабельная линия 2КЛ (АВБШв 4x185)	000000494	1	без обременений	560 115
6	Канализация фекальная	000000488	1	без обременений	191 973
7	Трасса водопровода диаметром 100 мм*.	000000492	1	без обременений	182 467
8	Газопровод Высокого давления*	000000499	1	без обременений	895 230
9	Водопроводная сеть *	000000490	1	без обременений	330 313
10	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБШв 4x240)	000000496	1	без обременений	334 900
	Итого				167 046 547
Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество					
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Обременения	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС) (временное сооружение)	отсутствует	1	Залог	83 666
2	Здание контрольно-пускового пункта (временное сооружение)	отсутствует	1	Залог	13 694
3	Подпорная стенка	отсутствует	1	Залог	60 557
4	Пожарный резервуар	отсутствует	1	Залог	168 618
5	Площадка железобетонная №1 (1700м)	000000515	1	Залог	1 806 160
6	Система контроля доступа на КПП-2	000000507	1	Залог	124 627
7	Внутренняя ливневая канализация склад № 2	000000501	1	Залог	286 928
8	Наружная бытовая канализация	000000503	1	Залог	1 275 157
9	Забор - временное ограждение склада №1	000000512	1	Залог	180 919
10	Система ПАК автоматической пожарной сигнализации на складе № 2, № 3	000000514	1	Залог	62 481
11	Внутренняя ливневая канализация склад № 3	000000502	1	Залог	569 069
12	Железобетонное ограждение 2850кв.м. (длина 1140 м)	000000007	1	Залог	3 046 560
13	Площадка для стоянки а/м с подъездными путями к складу 5700 кв. м.	000000010	1	Залог	4 831 030
14	Наружная ливневая канализация	000000504	1	Залог	6 478 941
15	Система видеонаблюдения	000000041	1	Залог	74 493

16	Площадка бетонная для временного хранения материалов (площадь 700 кв. м.)	000000087	1	Залог	411 337
17	Система контроля доступа (СКУД)	000000097	1	Залог	55 851
18	Водомерный узел коммерческого учета водопотребления	000000103	1	Залог	9 485
19	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с КПП	000000477	1	Залог	41 256
20	Кабельная подземная линия к складу №3 постоянная	000000519	1	Залог	607 690
21	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2	000000506	1	Залог	181 986
22	Система вентиляции	000000513	1	Залог	390 965
23	Площадка железобетонная №2 (2700м)	000000516	1	Залог	2 796 296
24	Площадка железобетонная №3 (2998м)	000000517	1	Залог	3 092 389
25	Площадка железобетонная №4 (2800м)	000000518	1	Залог	2 883 446
26	Туя западная Брабант №1	000000114	1	Залог	1 003
27	Туя западная Брабант №2	000000115	1	Залог	1 003
28	Туя западная Брабант №3	000000116	1	Залог	1 003
29	Туя западная Брабант №4	000000117	1	Залог	1 003
30	Туя западная Брабант №5	000000118	1	Залог	1 003
31	Туя западная Брабант №6	000000119	1	Залог	1 003
32	Туя западная Брабант №6	000000120	1	Залог	1 003
33	Туя западная Брабант №7	000000121	1	Залог	1 003
34	Туя западная Брабант №9	000000122	1	Залог	1 003
35	Туя западная Брабант №8	000000123	1	Залог	1 003
36	Туя западная Брабант №10	000000124	1	Залог	1 003
37	Туя западная Брабант №11	000000125	1	Залог	1 003
38	Туя западная Брабант №12	000000126	1	Залог	1 003
39	Туя западная Брабант №13	000000127	1	Залог	1 003
40	Туя западная Брабант №14	000000128	1	Залог	1 003
41	Туя западная Брабант №15	000000129	1	Залог	1 003
42	Туя западная Брабант №16	000000130	1	Залог	1 003
43	Туя западная Брабант №17	000000131	1	Залог	1 003
44	Туя западная Брабант №18	000000132	1	Залог	1 003
45	Туя западная Брабант №19	000000133	1	Залог	1 003
46	Туя западная Брабант №20	000000134	1	Залог	1 003
47	Туя западная Брабант №21	000000135	1	Залог	1 003
48	Туя западная Брабант №22	000000136	1	Залог	1 003
49	Туя западная Брабант №23	000000137	1	Залог	1 003
50	Туя западная Брабант №24	000000138	1	Залог	1 003
51	Туя западная Брабант №25	000000139	1	Залог	1 003
52	Туя западная Брабант №26	000000140	1	Залог	1 003
53	Туя западная Брабант №27	000000141	1	Залог	1 003
54	Туя западная Брабант №28	000000142	1	Залог	1 003
55	Туя западная Брабант №29	000000154	1	Залог	1 239
56	Туя западная Брабант №30	000000155	1	Залог	1 239
57	Туя западная Брабант №31	000000156	1	Залог	1 239
58	Туя западная Брабант №32	000000157	1	Залог	1 239
59	Туя западная Брабант №33	000000158	1	Залог	1 239
60	Туя западная Брабант №34	000000159	1	Залог	1 239
61	Туя западная Брабант №35	000000160	1	Залог	1 239
62	Туя западная Брабант №36	000000161	1	Залог	1 239
63	Туя западная Брабант №37	000000162	1	Залог	1 239
64	Туя западная Брабант №38	000000163	1	Залог	1 239
65	Туя западная Брабант №39	000000164	1	Залог	1 239
66	Туя западная Брабант №40	000000165	1	Залог	1 239
67	Туя западная Брабант №41	000000166	1	Залог	1 239
68	Туя западная Брабант №42	000000167	1	Залог	1 239
69	Туя западная Брабант №43	000000168	1	Залог	1 239
70	Туя западная Брабант №44	000000169	1	Залог	1 239
71	Туя западная Брабант №45	000000170	1	Залог	1 239
72	Туя западная Брабант №46	000000171	1	Залог	1 239
73	Туя западная Брабант №47	000000172	1	Залог	1 239
74	Туя западная Брабант №48	000000173	1	Залог	1 239
75	Туя западная Брабант №49	000000174	1	Залог	1 239
76	Туя западная Брабант №50	000000175	1	Залог	1 239

77	Туя западная Брабант №51	000000176	1	Залог	1 239
78	Туя западная Брабант №52	000000177	1	Залог	1 239
79	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №3	000000333	1	Залог	1 417
80	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №4	000000334	1	Залог	1 417
81	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №5	000000335	1	Залог	1 417
82	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №6	000000336	1	Залог	1 417
83	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №7	000000337	1	Залог	1 417
84	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №8	000000338	1	Залог	1 417
85	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №20	000000350	1	Залог	1 417
86	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №21	000000351	1	Залог	1 417
87	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №22	000000352	1	Залог	1 417
88	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №23	000000353	1	Залог	1 417
89	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №24	000000354	1	Залог	1 417
90	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №25	000000355	1	Залог	1 417
91	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №26	000000356	1	Залог	1 417
92	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №27	000000357	1	Залог	1 417
93	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №28	000000358	1	Залог	1 417
94	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №29	000000359	1	Залог	1 417
95	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №30	000000360	1	Залог	1 417
96	Можжевательник средний Oid Gold XI1261 №31	000000361	1	Залог	1 417
97	Туя западная Брабант	000000048	1	Залог	1 003
Итого					29 618 933

Прочее движимое имущество

№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Обременения	Рыночная стоимость, руб.
1	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.-№1	000000109	1	Залог	13 270
2	Счетчик х/в ВСХ-20 с фильтром Itar Ду20	000000014	1	Залог	544
3	Счетчик г/в ВСГ-20 с фильтром Itar Ду20	000000015	1	Залог	544
4	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.	000000016	1	Залог	13 269
5	Счетчик х/в ВСХ-65 с фильтром Ду100	000000019	1	Залог	6 621
6	Счетчик ВСХ-20 с монтажным комплектом	000000032	1	Залог	638
7	Система полива № 2	000000063	1	Залог	28 954
8	Система полива № 3	000000064	1	Залог	16 957
9	Тихоходное грузоподъемное устройство ПГ-ПВ-1000-6,0	000000101	1	Без обременений	183 782
Итого					264 579
ВСЕГО					196 930 059

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Согласованная рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС:

196 930 059 (Сто девяносто шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьдесят девять) рублей.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.

Состав оцениваемого недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

В составе оцениваемого недвижимого имущества объекты недвижимости общим количеством 10 (Десять) объектов, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, в том числе:

Перечень и основные характеристики оцениваемого недвижимого имущества:

Объекты недвижимости						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Дата постановки на баланс (ввода в эксплуатацию)
1	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	1	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	
2	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	1	6 916 037,74	без обременений	21.07.2008
3	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	1	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.09 года	20.10.2008
4	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	1	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года	17.11.2008
5	Кабельная линия 2КЛ (АВБШв 4x185)	000000494	1	1 389 273,08	без обременений	11.01.2016
6	Канализация фекальная	000000488	1	476 158,75	без обременений	11.01.2016
7	Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	1	452 580,03	без обременений	11.01.2016
8	Газопровод Высокого давления*	000000499	1	2 220 470,50	без обременений	06.04.2016
9	Водопроводная сеть *	000000490	1	819 287,38	без обременений	11.01.2016
10	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБШв 4x240)	000000496	1	830 665,87	без обременений	11.01.2016
	Итого			348 118 159,32 Р		

Характеристики оцениваемых объектов недвижимости и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Характеристики оцениваемых объектов недвижимого имущества и улучшений земельного участка представлены в разделе 2 настоящего отчета.

Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации:

В составе Объекта оценки - движимое имущество и улучшения земельного участка, расположенное по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, принадлежащих АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», в том числе:

3. Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество общим количеством 97 (Девяносто семь) объектов.
4. Прочее движимое имущество общим количеством 9 (Девять) объектов.

Перечень и основные характеристики оцениваемого движимого имущества и улучшений земельного участка:

Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Дата постановки на баланс (ввода в эксплуатацию)
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС) (временное сооружение)	отсутствует	1	156 299,58	Залог	31.12.2010
2	Здание контрольно-пропускного пункта (временное сооружение)	отсутствует	1	27 195,97	Залог	01.10.2011
3	Подпорная стенка	отсутствует	1	113 127,81	Залог	31.12.2010
4	Пожарный резервуар	отсутствует	1	315 000,01	Залог	31.12.2010
5	Площадка железобетонная №1 (1700м)	000000515	1	3 202 229,64	Залог	24.04.2019
6	Система контроля доступа на КПП-2	000000507	1	344 593,26	Залог	01.04.2016
7	Внутренняя ливневая канализация склад № 2	000000501	1	793 354,75	Залог	01.04.2016
8	Наружная бытовая канализация	000000503	1	3 525 806,36	Залог	01.04.2016
9	Забор - временное ограждение склада №1	000000512	1	316 487,50	Залог	29.12.2018
10	Система ПАК автоматической пожарной сигнализации на складе № 2, № 3	000000514	1	110 000,00	Залог	10.01.2019
11	Внутренняя ливневая канализация склад № 3	000000502	1	1 573 474,58	Залог	01.04.2016
12	Железобетонное ограждение 2850кв.м. (длина 1140 м)	000000007	1	3 770 942,86	Залог	18.10.2004
13	Площадка для стоянки а/м с подъездными путями к складу 5700 кв. м.	000000010	1	6 167 566,09	Залог	16.05.2005
14	Наружная ливневая канализация	000000504	1	17 914 254,92	Залог	01.04.2016
15	Система видеонаблюдения	000000041	1	211 743,21	Залог	19.02.2007
16	Площадка бетонная для временного хранения материалов (площадь 700 кв. м.)	000000087	1	1 251 694,92	Залог	18.02.2008
17	Система контроля доступа (СКУД)	000000097	1	188 177,51	Залог	16.03.2009
18	Водомерный узел коммерческого учета водопотребления	000000103	1	33 548,32	Залог	19.10.2009
19	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с КПП	000000477	1	80 911,58	Залог	09.09.2011
20	Кабельная подземная линия к складу №3 постоянная	000000519	1	1 081 483,87	Залог	17.06.2019

21	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2	000000506	1	503 191,52	Залог	01.04.2016
22	Система вентиляции	000000513	1	688 307,90	Залог	10.01.2019
23	Площадка железобетонная №2 (2700м)	000000516	1	4 957 690,09	Залог	24.04.2019
24	Площадка железобетонная №3 (2998м)	000000517	1	5 482 647,38	Залог	24.04.2019
25	Площадка железобетонная №4 (2800м)	000000518	1	5 112 202,26	Залог	24.04.2019
26	Туя западная Брабант №1	000000114	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
27	Туя западная Брабант №2	000000115	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
28	Туя западная Брабант №3	000000116	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
29	Туя западная Брабант №4	000000117	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
30	Туя западная Брабант №5	000000118	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
31	Туя западная Брабант №6	000000119	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
32	Туя западная Брабант №6	000000120	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
33	Туя западная Брабант №7	000000121	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
34	Туя западная Брабант №9	000000122	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
35	Туя западная Брабант №8	000000123	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
36	Туя западная Брабант №10	000000124	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
37	Туя западная Брабант №11	000000125	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
38	Туя западная Брабант №12	000000126	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
39	Туя западная Брабант №13	000000127	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
40	Туя западная Брабант №14	000000128	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
41	Туя западная Брабант №15	000000129	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
42	Туя западная Брабант №16	000000130	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
43	Туя западная Брабант №17	000000131	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
44	Туя западная Брабант №18	000000132	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
45	Туя западная Брабант №19	000000133	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
46	Туя западная Брабант №20	000000134	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
47	Туя западная Брабант №21	000000135	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
48	Туя западная Брабант №22	000000136	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
49	Туя западная Брабант №23	000000137	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
50	Туя западная Брабант №24	000000138	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
51	Туя западная Брабант №25	000000139	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
52	Туя западная Брабант №26	000000140	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
53	Туя западная Брабант №27	000000141	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
54	Туя западная Брабант №28	000000142	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
55	Туя западная Брабант №29	000000154	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
56	Туя западная Брабант №30	000000155	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
57	Туя западная Брабант №31	000000156	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
58	Туя западная Брабант №32	000000157	1	3 562,00	Залог	21.05.2007

59	Туя западная Брабант №33	000000158	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
60	Туя западная Брабант №34	000000159	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
61	Туя западная Брабант №35	000000160	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
62	Туя западная Брабант №36	000000161	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
63	Туя западная Брабант №37	000000162	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
64	Туя западная Брабант №38	000000163	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
65	Туя западная Брабант №39	000000164	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
66	Туя западная Брабант №40	000000165	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
67	Туя западная Брабант №41	000000166	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
68	Туя западная Брабант №42	000000167	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
69	Туя западная Брабант №43	000000168	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
70	Туя западная Брабант №44	000000169	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
71	Туя западная Брабант №45	000000170	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
72	Туя западная Брабант №46	000000171	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
73	Туя западная Брабант №47	000000172	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
74	Туя западная Брабант №48	000000173	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
75	Туя западная Брабант №49	000000174	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
76	Туя западная Брабант №50	000000175	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
77	Туя западная Брабант №51	000000176	1	3 562,00	Залог	21.05.2007
78	Туя западная Брабант №52	000000177	1	3 560,80	Залог	21.05.2007
79	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №3	000000333	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
80	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №4	000000334	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
81	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №5	000000335	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
82	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №6	000000336	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
83	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №7	000000337	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
84	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №8	000000338	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
85	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №20	000000350	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
86	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №21	000000351	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
87	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №22	000000352	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
88	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №23	000000353	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
89	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №24	000000354	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
90	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №25	000000355	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
91	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №26	000000356	1	4 194,00	Залог	22.10.2007

92	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №27	000000357	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
93	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №28	000000358	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
94	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №29	000000359	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
95	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №30	000000360	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
96	Можжевательник средний Oid Gold ХИ1261 №31	000000361	1	4 194,00	Залог	22.10.2007
97	Туя западная Брабант	000000048	1	2 884,00	Залог	21.05.2007
	Итого			58 169 430,69		
Прочее движимое имущество						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Дата постановки на баланс (ввода в эксплуатацию)
1	Тепловой счетчик СТЗ-100 180М3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.-№1	000000109	1	17 576,80	Залог	21.11.2005
2	Счетчик х/в ВСХ-20 с фильтром Itar Ду20	000000014	1	720,00	Залог	21.11.2005
3	Счетчик г/в ВСГ-20 с фильтром Itar Ду20	000000015	1	720,00	Залог	21.11.2005
4	Тепловой счетчик СТЗ-100 180М3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.	000000016	1	17 576,00	Залог	21.11.2005
5	Счетчик х/в ВСХ-65 с фильтром Ду100	000000019	1	8 950,00	Залог	17.04.2006
6	Счетчик ВСХ-20 с монтажным комплектом	000000032	1	900,00	Залог	18.12.2006
7	Система полива № 2	000000063	1	45 771,40	Залог	21.07.2008
8	Система полива № 3	000000064	1	26 805,70	Залог	21.07.2008
9	Тихоходное грузоподъемное устройство ПГ-ПВ-1000-6,0	000000101	1	325 025,42	Без обременений	19.10.2009
	Итого			444 045,32		

Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости: право собственности.

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека (залог), часть объектов без обременений. Настоящая оценка проводится без учета обременения оцениваемого имущества в виде залога, исходя из целей настоящей оценки.

Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования: не учитываются.

Местонахождение оцениваемого имущества: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002).

Заказчик: Конкурсный управляющий АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО» (юридический адрес: 107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., дом 21, стр. 1, ИНН 5026009617, КПП 770801001, ОГРН 1025003177946, дата регистрации 29.11.2002) Куренов Константин Викторович (ИНН 732505125162, СНИЛС 067-698-687-49, адрес для корреспонденции: 119333, г. Москва, а/я 379), член Ассоциации СРО «МЦПУ» (ОГРН 1027743016652, ИНН 7743069037, адрес: 123557, г. Москва, Большой Тишинский пер., дом 38, эт./пом./ком. 1/III/35).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.).

Предполагаемое использование результатов оценки: утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Основание для проведения оценки: Договор №0306-ОЦ/2019 от 12.09.2019, Задание на оценку №1 от 12.09.2019.

Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС¹².

Дата оценки: 01.09.2019.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: 12.09.2019 – 14.11.2019.

Дата осмотра Объекта оценки: 12.09.2019.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС:

196 930 059 (Сто девяносто шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч пятьдесят девять) рублей

Рыночная стоимость оцениваемого имущества поэлементно составляет:

Объекты недвижимости						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27	000000001	1	2 580 288,00	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008	27 735 680
2	Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9с.	000000090	1	6 916 037,74	без обременений	2 788 346
3	Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9Т	000000091	1	154 820 176,09	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года, ДС №2 от 10.03.09 года	62 419 013
4	Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709, адрес объекта: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, 9у.	000000092	1	177 613 221,88	Договор о последующей ипотеки №001/1059Z/08 от 22.04.2008 года	71 608 510
5	Кабельная линия 2КЛ (АВБШв 4x185)	000000494	1	1 389 273,08	без обременений	560 115
6	Канализация фекальная	000000488	1	476 158,75	без обременений	191 973
7	Трасса водопровода диаметром 100 мм*	000000492	1	452 580,03	без обременений	182 467
8	Газопровод Высокого давления*	000000499	1	2 220 470,50	без обременений	895 230
9	Водопроводная сеть *	000000490	1	819 287,38	без обременений	330 313
10	Подземная кабельная линия 6КЛ (АВБШв 4x240)	000000496	1	830 665,87	без обременений	334 900

¹² не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

Итого					348 118 159,32 Р	167 046 547
Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС) (временное сооружение)	отсутствует	1	156 299,58	Залог	83 666
2	Здание контрольно-пропускного пункта (временное сооружение)	отсутствует	1	27 195,97	Залог	13 694
3	Подпорная стенка	отсутствует	1	113 127,81	Залог	60 557
4	Пожарный резервуар	отсутствует	1	315 000,01	Залог	168 618
5	Площадка железобетонная №1 (1700м)	000000515	1	3 202 229,64	Залог	1 806 160
6	Система контроля доступа на КПП-2	000000507	1	344 593,26	Залог	124 627
7	Внутренняя ливневая канализация склад № 2	000000501	1	793 354,75	Залог	286 928
8	Наружная бытовая канализация	000000503	1	3 525 806,36	Залог	1 275 157
9	Забор - временное ограждение склада №1	000000512	1	316 487,50	Залог	180 919
10	Система ПАК автоматической пожарной сигнализации на складе № 2, № 3	000000514	1	110 000,00	Залог	62 481
11	Внутренняя ливневая канализация склад № 3	000000502	1	1 573 474,58	Залог	569 069
12	Железобетонное ограждение 2850кв.м. (длина 1140 м)	000000007	1	3 770 942,86	Залог	3 046 560
13	Площадка для стоянки а/м с подъездными путями к складу 5700 кв. м.	000000010	1	6 167 566,09	Залог	4 831 030
14	Наружная ливневая канализация	000000504	1	17 914 254,92	Залог	6 478 941
15	Система видеонаблюдения	000000041	1	211 743,21	Залог	74 493
16	Площадка бетонная для временного хранения материалов (площадь 700 кв. м.)	000000087	1	1 251 694,92	Залог	411 337
17	Система контроля доступа (СКУД)	000000097	1	188 177,51	Залог	55 851
18	Водомерный узел коммерческого учета водопотребления	000000103	1	33 548,32	Залог	9 485
19	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с КПП	000000477	1	80 911,58	Залог	41 256
20	Кабельная подземная линия к складу №3 постоянная	000000519	1	1 081 483,87	Залог	607 690
21	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2	000000506	1	503 191,52	Залог	181 986
22	Система вентиляции	000000513	1	688 307,90	Залог	390 965
23	Площадка железобетонная №2 (2700м)	000000516	1	4 957 690,09	Залог	2 796 296
24	Площадка железобетонная №3 (2998м)	000000517	1	5 482 647,38	Залог	3 092 389
25	Площадка железобетонная №4 (2800м)	000000518	1	5 112 202,26	Залог	2 883 446
26	Туя западная Брабант №1	000000114	1	2 884,00	Залог	1 003
27	Туя западная Брабант №2	000000115	1	2 884,00	Залог	1 003
28	Туя западная Брабант №3	000000116	1	2 884,00	Залог	1 003
29	Туя западная Брабант №4	000000117	1	2 884,00	Залог	1 003
30	Туя западная Брабант №5	000000118	1	2 884,00	Залог	1 003

31	Туя западная Брабант №6	000000119	1	2 884,00	Залог	1 003
32	Туя западная Брабант №6	000000120	1	2 884,00	Залог	1 003
33	Туя западная Брабант №7	000000121	1	2 884,00	Залог	1 003
34	Туя западная Брабант №9	000000122	1	2 884,00	Залог	1 003
35	Туя западная Брабант №8	000000123	1	2 884,00	Залог	1 003
36	Туя западная Брабант №10	000000124	1	2 884,00	Залог	1 003
37	Туя западная Брабант №11	000000125	1	2 884,00	Залог	1 003
38	Туя западная Брабант №12	000000126	1	2 884,00	Залог	1 003
39	Туя западная Брабант №13	000000127	1	2 884,00	Залог	1 003
40	Туя западная Брабант №14	000000128	1	2 884,00	Залог	1 003
41	Туя западная Брабант №15	000000129	1	2 884,00	Залог	1 003
42	Туя западная Брабант №16	000000130	1	2 884,00	Залог	1 003
43	Туя западная Брабант №17	000000131	1	2 884,00	Залог	1 003
44	Туя западная Брабант №18	000000132	1	2 884,00	Залог	1 003
45	Туя западная Брабант №19	000000133	1	2 884,00	Залог	1 003
46	Туя западная Брабант №20	000000134	1	2 884,00	Залог	1 003
47	Туя западная Брабант №21	000000135	1	2 884,00	Залог	1 003
48	Туя западная Брабант №22	000000136	1	2 884,00	Залог	1 003
49	Туя западная Брабант №23	000000137	1	2 884,00	Залог	1 003
50	Туя западная Брабант №24	000000138	1	2 884,00	Залог	1 003
51	Туя западная Брабант №25	000000139	1	2 884,00	Залог	1 003
52	Туя западная Брабант №26	000000140	1	2 884,00	Залог	1 003
53	Туя западная Брабант №27	000000141	1	2 884,00	Залог	1 003
54	Туя западная Брабант №28	000000142	1	2 884,00	Залог	1 003
55	Туя западная Брабант №29	000000154	1	3 562,00	Залог	1 239
56	Туя западная Брабант №30	000000155	1	3 562,00	Залог	1 239
57	Туя западная Брабант №31	000000156	1	3 562,00	Залог	1 239
58	Туя западная Брабант №32	000000157	1	3 562,00	Залог	1 239
59	Туя западная Брабант №33	000000158	1	3 562,00	Залог	1 239
60	Туя западная Брабант №34	000000159	1	3 562,00	Залог	1 239
61	Туя западная Брабант №35	000000160	1	3 562,00	Залог	1 239
62	Туя западная Брабант №36	000000161	1	3 562,00	Залог	1 239
63	Туя западная Брабант №37	000000162	1	3 562,00	Залог	1 239
64	Туя западная Брабант №38	000000163	1	3 562,00	Залог	1 239
65	Туя западная Брабант №39	000000164	1	3 562,00	Залог	1 239
66	Туя западная Брабант №40	000000165	1	3 562,00	Залог	1 239
67	Туя западная Брабант №41	000000166	1	3 562,00	Залог	1 239
68	Туя западная Брабант №42	000000167	1	3 562,00	Залог	1 239
69	Туя западная Брабант №43	000000168	1	3 562,00	Залог	1 239
70	Туя западная Брабант №44	000000169	1	3 562,00	Залог	1 239
71	Туя западная Брабант №45	000000170	1	3 562,00	Залог	1 239
72	Туя западная Брабант №46	000000171	1	3 562,00	Залог	1 239
73	Туя западная Брабант №47	000000172	1	3 562,00	Залог	1 239
74	Туя западная Брабант №48	000000173	1	3 562,00	Залог	1 239
75	Туя западная Брабант №49	000000174	1	3 562,00	Залог	1 239
76	Туя западная Брабант №50	000000175	1	3 562,00	Залог	1 239
77	Туя западная Брабант №51	000000176	1	3 562,00	Залог	1 239
78	Туя западная Брабант №52	000000177	1	3 560,80	Залог	1 239
79	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №3	000000333	1	4 194,00	Залог	1 417
80	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №4	000000334	1	4 194,00	Залог	1 417
81	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №5	000000335	1	4 194,00	Залог	1 417
82	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №6	000000336	1	4 194,00	Залог	1 417
83	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №7	000000337	1	4 194,00	Залог	1 417
84	Можжевельник средний Oid Gold ХИ1261 №8	000000338	1	4 194,00	Залог	1 417

85	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №20	000000350	1	4 194,00	Залог	1 417
86	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №21	000000351	1	4 194,00	Залог	1 417
87	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №22	000000352	1	4 194,00	Залог	1 417
88	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №23	000000353	1	4 194,00	Залог	1 417
89	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №24	000000354	1	4 194,00	Залог	1 417
90	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №25	000000355	1	4 194,00	Залог	1 417
91	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №26	000000356	1	4 194,00	Залог	1 417
92	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №27	000000357	1	4 194,00	Залог	1 417
93	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №28	000000358	1	4 194,00	Залог	1 417
94	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №29	000000359	1	4 194,00	Залог	1 417
95	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №30	000000360	1	4 194,00	Залог	1 417
96	Можжевательник средний Old Gold ХИ1261 №31	000000361	1	4 194,00	Залог	1 417
97	Туя западная Брабант	000000048	1	2 884,00	Залог	1 003
	Итого			58 169 430,69		29 618 933
Прочее движимое имущество						
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Обременения	Рыночная стоимость, руб.
1	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.-№1	000000109	1	17 576,80	Залог	13 270
2	Счетчик х/в ВСХ-20 с фильтром Itar Ду20	000000014	1	720,00	Залог	544
3	Счетчик г/в ВСГ-20 с фильтром Itar Ду20	000000015	1	720,00	Залог	544
4	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.	000000016	1	17 576,00	Залог	13 269
5	Счетчик х/в ВСХ-65 с фильтром Ду100	000000019	1	8 950,00	Залог	6 621
6	Счетчик ВСХ-20 с монтажным комплектом	000000032	1	900,00	Залог	638
7	Система полива № 2	000000063	1	45 771,40	Залог	28 954
8	Система полива № 3	000000064	1	26 805,70	Залог	16 957
9	Тихоходное грузоподъемное устройство ПГ-ПВ-1000-6,0	000000101	1	325 025,42	Без обременений	183 782
	Итого			444 045,32		264 579
	ВСЕГО			406 731 635,33		196 930 059

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014.
4. Федеральный Закон от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).
5. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации.

Методическая информация

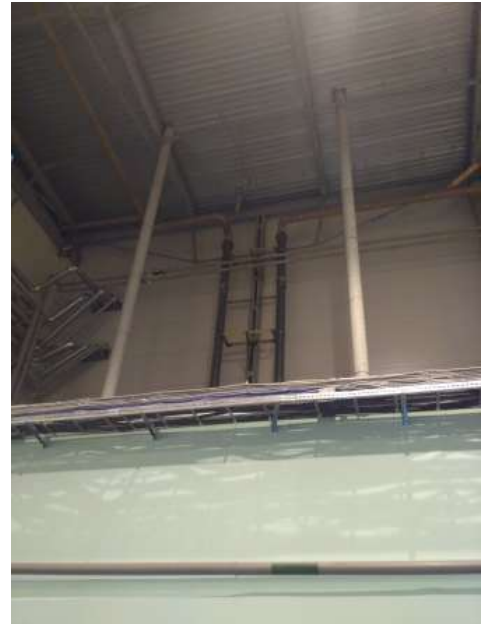
1. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
2. Оценка недвижимости, под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, 2005г.
3. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
4. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
5. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.
6. Соловьев М.М. Оценочная деятельность: Учеб. пособие. – М.: Москва, 2002. – 68 с.
7. М.А Федотова. Оценка недвижимости. – М. 2002.
8. Вейг Н.В. Оценка машин и оборудования: Учебное пособие. - СПб. Изд-во СПбГУЭФ, 2009. – 124 с.
9. Федотова М, Ковалев А., Оценка машин и оборудования, Учебное пособие. - Инфра-М, 2017. – 324 с.
10. Сборник рыночных корректировок СРК-2019 под ред. Е.Е. Яскевича.
11. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А.
12. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л.А.

Фотографии оцениваемого имущества

Объекты недвижимости







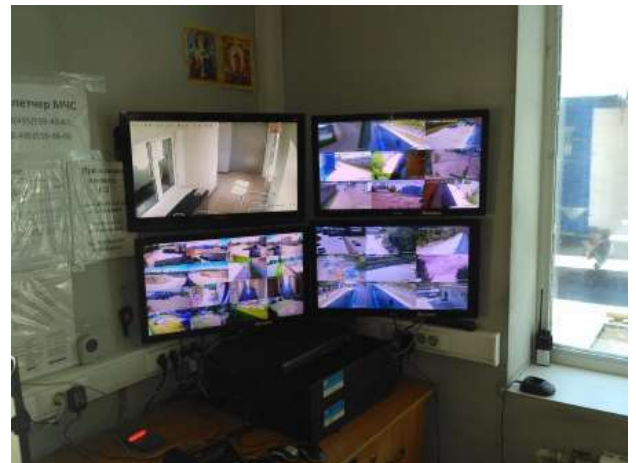


Временные строения, сооружения, передаточные устройства и движимое имущество











ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис Траст"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Мегаполис Траст"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 14 » « сентября » « 2000 » № 001.167.704
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	6	7	1	7	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 02 » « декабря » « 2002 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России
№ 39 по г. Москве



С.В. Тарубарова
(подпись, ФИО)

серия **77** № **007114012**

Форма №

0	9	-	1	-	2
---	---	---	---	---	---



Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о постановке на учет юридического лица в налоговом органе
по месту нахождения на территории Российской Федерации**

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью "Мегаполис Траст"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	2	7	7	3	9	6	7	1	7	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения 117036, Г. МОСКВА, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., д. 3
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации
02 декабря 2002 г., 77 007114012
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации
юридического лица Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по
налогам и сборам №39 по г. Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 28 сентября 2006 г.
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы №27 по г.
Москве.

7	7	2	7
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему
ИНН/КПП

7	7	1	5	2	4	5	0	3	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	7	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Заместитель начальника отдела
Межрайонной ИФНС России № 46 по г.
Москве


Волкина О.В.
(подпись, фамилия, инициалы)
М.П.

 серия 77 №009426349

ИФНС России разработано в Москве, 2009 г. Версия 1.0



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002873/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002873/18 от 07.11.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис Траст»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» ноября 2018 г. по «06» ноября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, объектов оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

м.п.
«07» ноября 2018г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Мегаполис Траст»
Генеральный директор на основании Устава



(Назаров М.Ю.)

м.п.
«07» ноября 2018г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 967-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772801001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-004145/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004145/19 от 17.10.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifly/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Мегapolis Трaст»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первоа или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» ноября 2019 г. по «06» ноября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

(Потapова Е.Ю.)
М.П.
«17» октября 2019г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Мегapolis Трaст»
Генеральный директор на основании Устава

(Назаров М.Ю.)
М.П.
«17» октября 2019г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 004300 от «07» сентября 2018 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 004300 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Колодижная Наталья Анатольевна Паспортные данные: Сер. 4509 №973185 выдан Отделением по району Чертаново Северное ОУФМС России по г.р. Москве в ЮАО (код подразделения - 770-043) 03.12.2008 Адрес регистрации: 117587, Москва, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 128, строение 1, кв./оф. 98
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. Патницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@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, возникающим 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	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, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	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. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	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. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит 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. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (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 лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность 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 выполняющим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах» Для оценки действительности От Состраховщика 1: (Почтовый адрес: отделение «Юридический и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании лицензии № 5238245-3/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование») № 33
	<i>Колодижная Наталья Анатольевна</i>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ

Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией

Справочная информация для корректировки на торг цен предложения земельных участков

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

«Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», под ред. Лейфера Л.А., стр.280, таб. 140

Справочная информация для корректировки на торг для промбазы

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

«Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А. (стр.303, таб.188)

Справочная информация для корректировки на местоположение земельного участка

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

«Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 1», под ред. Лейфера Л.А., стр.80, таб.14

Справочная информация для корректировки на площадь земельного участка

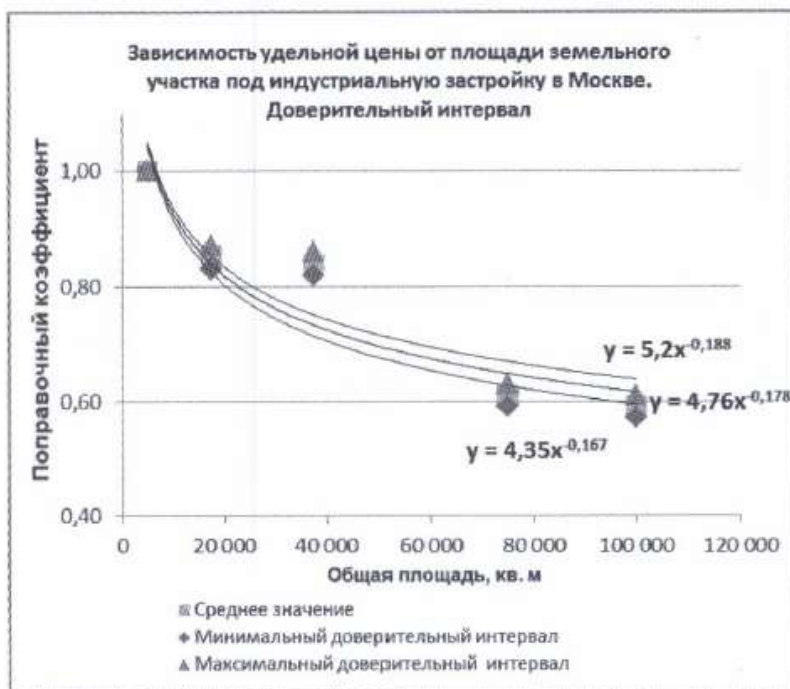


Рис. 31

«Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», под ред. Лейфера Л.А., стр.124, рис. 31

Справочная информация для корректировки на класс производственно-складского комплекса

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) складского объекта класса В, В+ к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А, А+	0,85	0,77	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта класса С и ниже к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А, А+	0,79	0,71	0,85

«Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А. (стр.224, таб.122)

Справочная информация для корректировки на права на ЗУ

Таблица 13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91

«Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», под ред. Лейфера Л.А., стр.74, таб. 13

Справочная информация для корректировки на площадь зданий имущественного комплекса

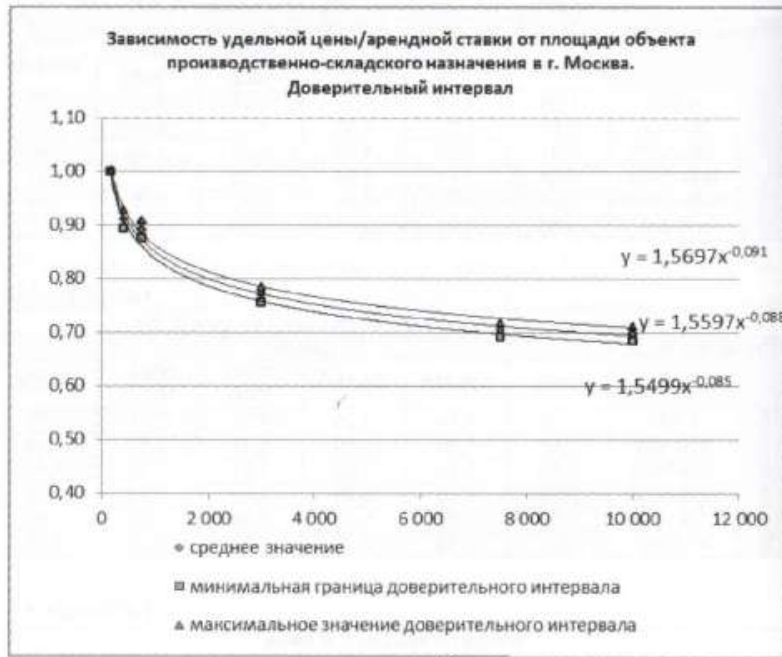


Рис. 53¹³

«Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А. (стр.178, рис. 53)

Справочная информация для корректировки на состояние зданий

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

«Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А. (стр.227, таб.124)

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3

Информация об объекте №1

Склад (В), 2 321,4 м²
 Московская область, Лыткарино, Парковая ул., 5
 Новорязанское шоссе, 14 км от МКАД

65 000 000 Р
 28 001 Р за м²
 Включены НДС

Кредит от 8,5%
 на коммерческую недвижимость
 Онлайн-заявка

Knight Frank
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1996 года
 Ещё 331 объект

+7 495 132-12-80
 Пожалуйста, обратите внимание, что все ссылки на объявлении на ЦИАН.ИИ активируются после звонка

studio industrial
 3 отзыва

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/219478556/>

Информация об объекте №2

Производство, 12 200 м²
 Московская область, Лыткарино
 Новорязанское шоссе, 11 км от МКАД

395 000 000 Р
 32 378 Р за м²
 Включены НДС

Кредит от 8,5%
 на коммерческую недвижимость
 Онлайн-заявка

ИRES GROUP Индустриальная Недвижимость Регионов
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2012 года
 Ещё 279 объектов

+7 930 183-38-83
 Пожалуйста, обратите внимание, что все ссылки на объявлении на ЦИАН.ИИ активируются после звонка

Продать объект в БИ
 От 30 до 200 м² в действующем БИ, свободные планировки. Красивый периметр. Собственность. LOFT-офисы от 115 000 руб./м².
 +7 (495) 126-92-05

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/219496822/>

Информация об объекте №3

Здание, 4 112,2 м²
 Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона [На карте](#)
 Новоразановское шоссе, 20 км от МКАД

39 287 034 Р
 9 554 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

ID 18653728
+7 926 541-39-77
+7 495 276-53-01
 Показать фото, видео, или задать свой вопрос на ЦИАН. И оставить отзыв после сделки
[Написать сообщение](#)

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 35 м²
 Помещение на первом этаже. Свободная планировка. Место под вывеску. Выпуклая логотипа. Помещение на 1 этаже. Интенсивный трафик. Благоустроенный район. +7 (495) 326-55-79
 Застройщик: ООО «АТОС». Предоставлено ограниченно. Прямые договоры на сайте www.ato.ru

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/215780891/>

Информация об объекте №4

Здание, 5 819,8 м²
 Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона [На карте](#)
 Новоразановское шоссе, 20 км от МКАД

41 417 402 Р
 7 117 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

ID 18653728
+7 926 541-39-77
+7 495 276-53-01
 Показать фото, видео, или задать свой вопрос на ЦИАН. И оставить отзыв после сделки
[Написать сообщение](#)

Продажа помещений в ТЦ
 От 20 до 300 м² в действующих торговых центрах, супер-ритейл. Выход на метро. Собственность. Планировка от 5 млн руб! Потенциал аренды более +7 (495) 326-92-01

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/219745594/>

Информация об объекте №5

The screenshot shows a real estate listing for a commercial property. The main title is "Свободное назначение, 5 152,1 м²". The location is "Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона". The address is "Новорязанское шоссе, 20 км от МКАД". The price is "138 194 000 Р". The listing includes a photo of a modern building, a contact number "+7 926 541-39-77", and a secondary number "+7 495 276-53-01". There is also a small advertisement for "Кредит от 8,5% на коммерческую недвижимость" from ПСБ.

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/214667373/>

Информация об объекте №6

The screenshot shows a real estate listing for a commercial building. The main title is "Здание, 4 540 м²". The location is "Московская область, Лыткарино". The address is "Новорязанское шоссе, 17 км от МКАД". The price is "175 000 000 Р". The listing includes a photo of a large industrial-style building, a contact number "+7 909 905-45-54", and a secondary number "+7 495 126-92-05". There is also a small advertisement for "Металлинвестбанк" offering a "Коммерческая ипотека от 12%".

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/201473117/>

Информация об объекте №7

Продажа склада, производства Новорязанское шоссе, Лыткарино. 1050 кв.м

17557 Продажа склада-производства (оптовый пункт, складские помещения, литейный цех), площадью под производство

1050 кв.м 22 000 000 руб

Оставить заявку
Добавить в избранное

Продажа склада, производства Новорязанское шоссе, Лыткарино. 14 км от МКАД. Площадь 1050 кв.м. Производственно-складские здания, расположенные на земельном участке 30 соток (земля населенных пунктов, разрешенное использование - размещение производственно-складских зданий)

300 кв м - кирпичное здание, отопляемое, высота потолка 6 м, большие ворота, используется как автомастерская, установлены 4 подъемника, локаторная камера

700 кв м - холодное помещение (ангарного типа), высота потолка 6 м

50 кв м - Витовые помещения, отопляемые

Огороженая, охраняемая территория. Сваяна, септик, ГРП на соседнем участке, возможно подключение газа.

Цена продажи склада, производства - 22 000 000 рублей

Блогот (0)

<http://www.akrus.ru/prodazha/sklad/teplyy-sklad/17058.html>

Информация об объекте №8

Продажа склада-производства

оптовый пункт, складские помещения, литейный цех, литейный цех под производство, автопарк

1050 кв.м 50 000 000 руб

Оставить заявку
Добавить в избранное

Продажа производства, склада в Лыткарино, промзона Тураево, Новорязанское шоссе, 15 км от МКАД.

Площадь земельного участка, находящегося в собственности – 3390 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения стоек дорожной техники и складирования строительных материалов

В земле имеются емкости объемом 27 куб м., 9 куб м., 6 куб м. для хранения дизельного топлива (действующие) с 2-мя радиочастотными колонками (скорость раздачи 80 л/мин.)

Собственная сваяна на воду, электричество, собственный септик (не менее 10 куб м.), отопление офиса от собственного дизельного котла, отопление в складе – инфракрасные обогреватели

Территория огорожена

Покрытие земельного участка – дорожные плиты

Строение, находящееся в собственности – 3-этажное здание:
+ с пристроенным 2-х этажным офисом площадью 270 кв.м.
пол – ламинат, стены – вагонки, отделаны МДФ, потолок – подвесной, канализация, офисы оборудованы кондиционерами, есть оптико-волоконная линия Интернета, отопление от собственного дизельного котла,
+ склад-производство на 2-х этажах, площадь 1 этажа – 503 кв.м, высота потолка – 5 м, площадь 2 этажа – 432 кв.м, высота 4,5 м, пол бетонный, стены – сэндвич-панель, отопление от инфракрасных электрических нагревателей, освещение – светодиодные лампы.

Производственно-складское помещение расположено всего в 15 км от Москвы по трассе М5, удаленность от трассы – 5 мин.

ЦЕНА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА 50 МЛН. РУБ. Торг

Блогот (0)

<http://www.akrus.ru/prodazha/sklad/teplyy-sklad/22656.html>

Информация об объекте №9

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The title is "Продажа склада, 2276 м², Лыткарино, Колхозная улица". The price is listed as 40 000 000 RUB, with a price per square meter of 17 575 RUB. The location is specified as "Лыткарино, Колхозная улица, Московская область, Лыткарино, Колхозная улица". The listing was updated on September 25th. A contact person named Yulia is listed with the phone number +7 (932) 444-17-90. There are two buttons: "Прозвоните продавца" (Call the seller) and "Поднять объявление" (Boost the ad). The main image shows the interior of a large, empty warehouse with a high ceiling and metal beams.

https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploshchadyu_2276_kvm_moskovskaya_oblast_lytkarino_rossiya_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_molokovskoe_selskoe_poselenie_selo_ostrov_6829261255/

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6

Информация об аналоге №1

Участок, 13,7 га
 Московская область, Лыткарино, ул. Тураевская, 26 На карте
 12 км от МКАД → Новорязанское шоссе, 22 км от МКАД

80 000 000 Р 3 009 416 руб/га
 Следить за изменением цены

+7 915 066-09-96
+7 499 348-28-82

Планируйте, помните, что сейчас это объявление на ЦИАН. Вставьте ссылку на это объявление

Capital Estate элитная недвижимость
 Агентство недвижимости
 Нарядно с 2005 года
 Сдел 140 объектов

Николай Самойлов Офис: Маневская
 Нет отзывов

13,7 га Земля промышленного назначения
 Площадь: Статус земли

Продается участок 13,7 Га под кладбище или производство. 12 км от МКАД Раменский район. Проведены газ, вода, электричество. Удобный подъезд, городской округ. Лыткарино, Тураевская улица 26, продается участок, 1370 соток, Номер лота: 2879750

13,7 га Земля промышленного назначения
 Площадь: Статус земли

Продается участок 13,7 Га под кладбище или производство. 12 км от МКАД Раменский район. Проведены газ, вода, электричество. Удобный подъезд, городской округ. Лыткарино, Тураевская улица 26, продается участок, 1370 соток, Номер лота: 2879750

<https://lytkarino.cian.ru/sale/suburban/211000145/>

Информация об аналоге №2

12 000 000 Р цена за кв 396 667 Р
 руб дол евро тыс

М. Лыткарино
 Москва, Московская область, Лыткарино, Московская область, Раменский городской округ, сельское поселение "Лыткарино"

20 млн 4,1 (+1 за сотку) Обновлено вчера в 01:50

СЕЙЧАС НЕ КУПИШЬ, ПОТОМ БУДЕТ ЖАЛКО

Алексей
 Собственник
+7 (999) 205-15-00

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале zillow.ru

Парадуйте, делайте только тогда, когда продавец объявит о готовности к осуществлению сделки. Только в этом случае вы сможете приобрести

Продайте быстрее!

Принять решение

Промышленного назначения в продажу

Цена	12 000 000 ₽	Общая площадь	3,45 м²
Цена за га	366 667 ₽	Площадь участка	45 га
Комиссия агенту	без комиссии	Дата публикации	20 мая
Тип объекта	промышленного назначения	Дата обновления	Февра в 01:50
Тип объявления	вторичка	ID	682-288-659-5

Описание

Участок 2,5 га. Сухой, без деревьев, прямо у дорог. Рядом проходит ЛЭП и газопровод. Можно подключить. При желании везде отсушено как нужно! До МКАД 20 км. Выезд либо по Кашарскому, либо по Новорязанскому шоссе. Точка стоит там где участок. Смотрите и набирайте. Документы готовы к продаже. В собственности с мая 2017 года.

ЖК Бизнес-класс «Горизонт»
Всего 10 квартир со своей дл. 3 мн. 688381? По цене 210 тыс./м2. 689381. Ипотека 5,7% от ВБЕГ! Только до 31 октября!
+7 (495) 461-67...

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_245_kvm_ploschadyu_4500_sotok_moskovskaya_oblast_lytkarino_moskovskaya_oblast_ramenskiy_gorod_6822888395/

Информация об аналоге №3

Продаем землю промышленного назначения, 1 га, Жуковский

9 500 000 руб. цена за га 9 500 000 ₽

Жуковский
Московская область, Раменский район, сельское поселение Софийское, поселок Раменский Агроиндустриальный

20 февраля (+1 за неделю) Обновлено 24 сентября

СЕЙЧАС НЕ КУПИШЬ, ПОТОМ БУДЕТ ЖАЛКО

Дмитрий Чернов
Собственник
+7 (985) 200-93-00
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Промышленного назначения в продажу

Цена	9 500 000 ₽	Общая площадь	2 011 м²
Цена за га	9 500 000 ₽	Площадь участка	1 га
Комиссия агенту	без комиссии	Дата публикации	20 февраля
Тип объекта	промышленного назначения	Дата обновления	24 сентября
Тип объявления	вторичка	ID	681-618-671-0

Описание

Промыш., кадастровый номер: 50/23/0040530/182. Участие в двух и более гектарах отлично подойдет для создания комплексов по производству, хранения, логистики, центрам и др. Расстояние - 25 км от Москвы. Участок от 2 до 22 га в поселке ЭКОС Сельского поселения Раменского района МО недалеко от Москвы-реки и трассы М-5 «Урал» с хорошей транспортной доступностью и в живописном месте. Участок расположен непосредственно в поселке, на улице Центральная. Рядом с участком находится: поселково-деловой комплекс, автобусная остановка, школа, детский сад, земельный дом, спортивное сооружение, административные здания и др. С другой стороны (широкой) рекагаз и лес. Все коммуникации: газ, вода, электричество. В километре от участка расположены несколько заводов с экологически чистыми производствами: Елтыши, Насфанд, Zevita. Цена миним 35 тыс. руб за сотку без посредников, непосредственно от собственника. Все обсуждается.

ЖК «Оридж»
Победитель Премии Most Ready Awards 2019
Квартиры от 3,1 млн. Сдана в 2019 году! Надежный застройщик. 5 мин до м. Митино
+7 (495) 419-61...

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_201_kvm_ploschadyu_100_sotok_moskovskaya_oblast_jukovskiy_moskovskaya_oblast_ramenskiy_rayon_selskoe_6818185719/

Информация об аналоге №4

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website www.domofond.ru. The listing is for a 120-sotka industrial land plot (Земли промназначения, 120 соток) located in the Zhukovskiy district of Moscow. The price is listed as 12,000,000 RUB, with a note that it is negotiable (В цену до 103 455 170 руб.). A prominent orange button says "Выбрать ипотечную программу" (Choose a mortgage program). Below the main image, there are three smaller images showing different views of the plot. A green button with the phone number +7(495)31603 is labeled "Связаться с владельцем" (Contact the owner). The text description of the plot highlights its location on the first line of the M5 highway, its suitability for industrial and agricultural purposes, and its proximity to infrastructure like the Zelenite federal highway. A blue button at the bottom right says "Пожалуйста не обманывай" (Please do not cheat). The browser's address bar shows the URL <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-1712905414>. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 23:00 on 29.06.2019.

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-1712905414>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7

Информация об аналоге №1

Склад (В), 2 321,4 м²
 Московская область, Лыткарино, Парковая ул, 5 На карте
 Новорязанское шоссе, 16 км от МКАД

65 000 000 Р
 28 001 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

Кредит от 8,5%
 на коммерческую недвижимость
 Онлайн-заявка

Кnight Frank - Коммерческая недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1996 года
 Еще 331 объект

+7 495 132-12-80
 Пожалуйста, обратите внимание, что все объекты этой объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

отдел Industrial
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

2 321,4 м² **1 из 1** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Лот: 12716пр. Предлагается к продаже производственный объект Лыткарино (12 км от МКАД). Собственное производственно-офисное здание общей площадью 2600 м² с огороженной территорией и паркингом, расположенное на участке 0,23 га. Рядом металлобаза и ж/д развязка. Полностью автоматизированная гальваническая линия (щелочное оцинкование) с общей производительностью 20000м² или 500т в месяц. Производственные мощности позволяют разместить еще одну гальваническую линию. Предприятие обеспечено электроэнергией на 700 кВт с возможностью увеличения до 3 мВт. Все коммуникации подключены к производственной системе. Большой потенциал для развития и увеличения прибыли. Мини-общеквотное для рабочего персонала с собственной столовой-прачечной в офисной части здания. Укомплектованный штат профессиональных сотрудников готов работать с новым собственником.

Кnight Frank - Коммерческая недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1996 года
 Еще 331 объект

+7 495 132-12-80
 Пожалуйста, обратите внимание, что все объекты этой объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

отдел Industrial
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Продажа помещений в ТЦ
 От 20 до 200 м² в действующем торговом центре, street-ритейл. Выход на метро. Собственник. Планировка от 5 млн руб! Готовый арендный бизнес. +7 (495) 132-93-01

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/219478556/>

Информация об аналоге №2

Здание, 4 112,2 м²
 Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона. На карте
 Новорязанское шоссе, 20 км от МКАД

39 287 034 Р
 9 554 Р за м²
 Включены НДС

ID 18653728
+7 926 541-39-77
+7 495 276-53-01

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 36 м²
 Помещение на первом этаже. Свободные планировки. Место под вывеску. Внутренняя. Высокие потолки. Помещение на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район.
 +7 (495) 326-55-79
 Застройщик ООО «А103». Представитель организации. Прямые договоры на сайте www.a103.ru

Условия сделки	
Цена	39 287 034 Р
Ставка	9 554 Р за м ²
Налог	НДС включены 6 547 839 Р
Тип сделки	Свободная продажа

О здании			
Виндиковое назначение	Свободное	Состояние	Безовый ремонт
Категория здания	Действующая	Общая площадь	4 112,2 м ²
Площадь участка	0,4 га	Статус участка	В аренде

Московская область, Лыткарино, Тураево промышленная зона
 шоссе, 20 км от МКАД

<https://lytkarino.cian.ru/sale/commercial/215780891/>

Информация об аналоге №3

Продажа склада, 2276 м², Лыткарино, Колхозная улица

40 000 000 ₽ цена за м²
17 575 ₽

25 сентября (+1 за неделю) Обновлено вчера в 02:28

Юлия
+7 (932) 444-17-90
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Продайте быстрее!

Принять решение
Подать объявление

Склад в продажу			
Цена	40 000 000 ₽	Общая площадь	2276 м ²
Цена за м ²	17 575 ₽	Дата публикации	25 сентября
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	вчера в 02:28
Тип объекта	склад	ID	682-026-126-6
Тип объявления	вторичка		

Описание

Площадь 1001100 Продаются складские помещения с прилегающей территорией. Общая площадь 65 соток. 2 складские утепленные неотапливаемые помещения по 1138 м² (34x49м). Двое ворот, один на пандусе, второе над верой фуру Высота потолка в коньке 10м. Пол асфальтобетон. Огороженная территория.

Новый бизнес, сайт 6M Zone
Высочайшие инвестиции в коммерческую недвижимость
Срок окупаемости 5 лет, доходность 17%
+7 (495) 127-65-...
Все спецификации

Биржа MMBE US РФ
USD 63.84 ₽ 0.11 ₽

https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2276_kv_moskovskaya_oblast_lytkarino_rossiya_moskovskaya_oblast_leninskiy_rayon_molokovskoe_selskoe_poselenie_selo_ostrov_6829261255/

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Унифицированная форма № ИНВ-3
Утверждена постановлением Государства России от 18.05.98 № 88

Коды

Форма по ОКУД	0317004
по ОКПО	48798987
Вид деятельности	
номер	1-ИНВ
дата	08.05.2019
Дата начала инвентаризации	08.05.2019
Дата окончания инвентаризации	05.08.2019
Вид операции	

Акционерное общество "Траст-Терминал-Пыльгазино" _____

организация

структурное подразделение _____

Принят

исполнил заготовку _____

Основание для проведения инвентаризации: _____

Номер документа	Дата составления
1	05.08.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
товарно-материальных ценностей

находящаяся _____

Вид товарно-материальных ценностей

в соответствии с прилагаемым перечнем для удобства _____

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

Материально ответственное (ые) лицо(а):

Конкурсный управляющий _____

подпись

И. В. Куренев _____

подпись

расширенная подпись _____

Проведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на _____

Страница 2

Номер по порядку	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности				Единица измерения		Цена, руб. коп.	Номер паспорта		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	Наименование	инвентарный	паспорта		количество	сумма, руб. коп.	количество	сумма, руб. коп.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	141.01	Пластиковая проксимити карта EM-magp	00000002166	798	шт	71,90			44 000	3 163,61	44 000	3 163,61		
2	141.01	Тяговая Батарея 2.4x4 PzS 4/0 (827x519x627)	00000003521	798	шт	127 116,54			1 000	127 116,54	1 000	127 116,54		
3	141.01	Узкопроходный штабель-компактощик Stoml, модель 1.0TNT/1E-1/25TNT/5B/31	00000003519	798	шт	1 059 322,03			1 000	1 059 322,03	1 000	1 059 322,03		
Итого по странице											46 000	1 189 604,28	46 000	1 189 604,28

Итого по странице

- а) количество порядковых номеров
 б) общее количество единиц фактически
 в) на сумму фактически

Три

Сорок шесть

Один миллион сто восемьдесят девять тысяч шестьсот четыре рубля 28 копеек

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Государственного
ст 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
0317001	
по ОКПО	48796987

Акционерное общество "Траст-Терминал-Льхарино", ИНН 5026009617, 107140, Москва, г. Красносельский 3-й пер, дом № 21, строение 1, тел.: (495) 722-81-31, р/с
4070281044000000409001, в Банке ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК 044525225, сч 301018104030000000225

Льхарино (структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: Приказ (неужие закроет)

Номер документа	Дата составления
2	05.08.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

Основное средства _____

находящиеся в собственности _____

(в собственности организации, на льготном хранении, в т.ч. арестованы)

Местонахождение Льхарино

Арендодатель * _____

РАСПИСКА

К началу периода инвентаризации все расходные и приходные документы на объекты строительства сданы в бухгалтерию и объекты строительства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выданные списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность объектов строительства: Конкурский управляющий

(должность)

(подпись)

К.В. Куренев
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приборостроения)	Номер			фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата		номер	инвентарный	заводской (документа с реинвентаризацией)	пастората	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС)							1	156 299,58	1	156 299,58
2	Здание контрольно-пропускного пункта							1	27 195,97	1	27 195,97
3	Подпорная стена							1	113 127,81	1	113 127,81
4	Пожарный резервуар							1	315 000,01	1	315 000,01
Итого								4	611 623,37	4	611 623,37

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Четыре (пропись)

б) общее количество единиц фактически Четыре (пропись)

в) на сумму фактически Шестьсот одиннадцать тысяч шестьсот двадцать три рубля 37 копеек (пропись)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Четыре (пропись)

б) общее количество единиц фактически Четыре (пропись)

в) на сумму фактически Шестьсот одиннадцать тысяч шестьсот двадцать три рубля 37 копеек (пропись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи объектов строительства проведены.

Председатель комиссии

Конкурсный уполномоченный
(должность)


(подпись)
К.В. Курinov
(расшифровка)

Члены комиссии

(должность)


(подпись)
N.V. Zolotarev
(расшифровка)

(должность)


(подпись)
S.M. Smirnov
(расшифровка)

(должность)

Все объекты строительства, примененные в настоящей инвентаризационной описи комиссии проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Объекты строительства, перечисленные в описи, находятся на мой(наше) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность объектов строительства:

Конкурсный уполномоченный
(должность)


(подпись)
К.В. Курinov
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

К.В. Курinov
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверит

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

« _____ » _____ г.

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Государственного
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
	0317001
по ОКПО	48799887

Акционерное общество "Траст-Терминал-Льгарино" ИНН 5026036617, 107140, Москва г, Красносельский 3-й пер, дом № 21, строение 1, тел.: (495) 722-81-31, р/с 40702810446000040501, в банке ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК 044525225, ш.с 3010181040000000000225

Льгарино (организация)

Основание для проведения инвентаризации: _____ (структурное подразделение)

_____ (номер зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
3	05.08.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства _____

находящиеся в собственности _____

Местонахождение: Льгарино _____ (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованном)

Арендодатель: * _____

РАСПИСКА

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

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____ Конкурсный управляющий (должность)

_____ (подпись)

К.В. Куренев (расшифровка)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)	Дата	Номер	Год выпуска (постройки, приборостроения)	Номер заводской		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
						инвентарный	заводской	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1) Тепловой счетчик СГЗ-100 180мм/3м с фланцем ст.100-16, бренд -№1					000000109			1	17 576,80	1	17 576,80
2	2) Тун западная Брабант №1					000000114			1	2 884,00	1	2 884,00
3	3) Тун западная Брабант №2					000000115			1	2 884,00	1	2 884,00
4	4) Площадь железобетонная юг (Площ)					000000615			1	3 202 229,64	1	3 202 229,64
5	5) Тун западная Брабант №3					000000116			1	2 884,00	1	2 884,00
6	6) Тун западная Брабант №4					000000117			1	2 884,00	1	2 884,00
7	7) Тун западная Брабант №5					000000118			1	2 884,00	1	2 884,00
8	8) Тун западная Брабант №6					000000119			1	2 884,00	1	2 884,00
9	9) Тун западная Брабант №6					000000120			1	2 884,00	1	2 884,00
10	10) Тун западная Брабант №7					000000121			1	2 884,00	1	2 884,00
11	11) Тун западная Брабант №9					000000122			1	2 884,00	1	2 884,00
12	12) Тун западная Брабант №8					000000123			1	2 884,00	1	2 884,00
13	13) Тун западная Брабант №10					000000124			1	2 884,00	1	2 884,00
14	14) Тун западная Брабант №11					000000125			1	2 884,00	1	2 884,00
15	15) Тун западная Брабант №12					000000126			1	2 884,00	1	2 884,00
16	16) Тун западная Брабант №13					000000127			1	2 884,00	1	2 884,00
17	17) Тун западная Брабант №14					000000128			1	2 884,00	1	2 884,00
18	18) Тун западная Брабант №15					000000129			1	2 884,00	1	2 884,00
19	19) Тун западная Брабант №16					000000130			1	2 884,00	1	2 884,00
20	20) Тун западная Брабант №17					000000131			1	2 884,00	1	2 884,00
21	21) Тун западная Брабант №16					000000132			1	2 884,00	1	2 884,00
22	22) Тун западная Брабант №19					000000133			1	2 884,00	1	2 884,00
23	23) Тун западная Брабант №20					000000134			1	2 884,00	1	2 884,00
24	24) Тун западная Брабант №21					000000135			1	2 884,00	1	2 884,00
25	25) Тун западная Брабант №22					000000136			1	2 884,00	1	2 884,00
26	26) Тун западная Брабант №23					000000137			1	2 884,00	1	2 884,00
27	27) Тун западная Брабант №24					000000138			1	2 884,00	1	2 884,00
28	28) Тун западная Брабант №25					000000139			1	2 884,00	1	2 884,00
29	29) Тун западная Брабант №26					000000140			1	2 884,00	1	2 884,00
30	30) Тун западная Брабант №27					000000141			1	2 884,00	1	2 884,00
31	31) Тун западная Брабант №28					000000142			1	2 884,00	1	2 884,00
32	32) Тун западная Брабант №29					000000154			1	3 562,00	1	3 562,00
33	33) Тун западная Брабант №30					000000155			1	3 562,00	1	3 562,00
34	34) Тун западная Брабант №31					000000156			1	3 562,00	1	3 562,00
Итого									34	3 314 126,44	34	3 314 126,44

Итого по стране:

а) количество порудковых номеров

Тридцать четыре

(примеч.)

б) общее количество единиц фактически

Тридцать четыре

(примеч.)

в) на сумму фактически

Три миллиона триста четырнадцать тысяч сто двадцать восемь рублей 44 копейки

(примеч.)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (бренду)			Год выпуска (постройки, тендер)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской (документа о регис-трации)	паспорта о (документа о регис-трации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
64	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №5					0000000335			1	4 194,00	1	4 194,00
65	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №6					0000000336			1	4 194,00	1	4 194,00
66	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №7					0000000337			1	4 194,00	1	4 194,00
67	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №8					0000000338			1	4 194,00	1	4 194,00
68	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №20					0000000350			1	4 194,00	1	4 194,00
69	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №21					0000000351			1	4 194,00	1	4 194,00
70	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №22					0000000352			1	4 194,00	1	4 194,00
71	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №23					0000000353			1	4 194,00	1	4 194,00
72	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №24					0000000354			1	4 194,00	1	4 194,00
73	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №25					0000000355			1	4 194,00	1	4 194,00
74	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №26					0000000356			1	4 194,00	1	4 194,00
75	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №27					0000000357			1	4 194,00	1	4 194,00
76	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №28					0000000358			1	4 194,00	1	4 194,00
77	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №29					0000000359			1	4 194,00	1	4 194,00
78	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №30					0000000360			1	4 194,00	1	4 194,00
79	Канализация фекальная					0000000488			1	476 156,75	1	476 156,75
80	Моковельник средний Old Gold ХИ1261 №31					0000000361			1	4 194,00	1	4 194,00
81	Внутренняя линиявая канализация склад № 3					0000000502			1	1 573 474,56	1	1 573 474,56
82	Железобетонное ограждение 2650в.м. (длина 1140 м)					0000000007			1	3 770 942,66	1	3 770 942,66
Итого по странице:									19	5 887 660,19	19	5 887 660,19

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Девятнадцать

(применяю)

б) общее количество единиц фактически

Девятнадцать

(применяю)

в) на сумму фактически

Пять миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят рублей 19 копеек

(применяю)

№ по порядку	Наименование, название и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (архиву)		Год выпуска прибора-техни	Номер заводской регистрации		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета			
		наименования	дата		номер	инвентарный	паспорта (документа с регистрацией)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
83	Площадь для стоянки 4м1 с подзарядными путями к складу 5700 кв.м.					000000010				6 167 566,09		6 167 566,09
84	Счетчик хв ВСХ-20 с фильтром Изв. Ду20					000000014			1	720,00		720,00
85	Счетчик для ВСТ-20 с фильтром Изв. Ду20					000000015			1	720,00		720,00
86	Тепловой счетчик СТЗ-100 180мм с фланцем ст. 100-16, докол.					000000016			1	17 576,00		17 576,00
87	Счетчик хв ВСХ-65 с фильтром Ду100					000000019			1	8 950,00		8 950,00
88	Парулетая глиняная канализация					000000504			1	17 914 254,92		17 914 254,92
89	Точка водороса диаметр 120 мм.					000000492			1	452 580,03		452 580,03
90	Счетчик ВСХ-20 с монтажными комплектом					000000032			1	900,00		900,00
91	Система видеонаблюдения					000000041			1	211 743,21		211 743,21
92	Тул. запорная Борбант					000000048			1	2 884,00		2 884,00
93	Система полива № 2					000000063			1	45 771,40		45 771,40
94	Система полива № 3					000000064			1	26 805,70		26 805,70
95	Газопровод. Высокого давления"					000000489			1	2 220 470,50		2 220 470,50
96	Площадь бетонная для хранения материалов (площадь 700 кв. м.)					000000087			1	1 251 684,92		1 251 684,92
97	Здание насосной станции очистных сооружений					000000090			1	6 916 037,74		6 916 037,74
98	Здание склада № 2					000000091			1	154 820 176,09		154 820 176,09
99	Здание склада № 3					000000092			1	177 613 221,88		177 613 221,88
100	Система контроля доступа					000000097			1	188 177,51		188 177,51
101	Технологическое оборудование устройств ПГ-ПВ-1000-5,0					000000101			1	325 025,42		325 025,42
102	Барьерный узел коммерческого учета водозабора/обливания					000000103			1	33 548,32		33 548,32
103	Земельный участок площадью 4830 кв.м					000000001			1	2 580 286,00		2 580 286,00
104	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с			2011		000000477			1	80 911,58		80 911,58
Итого по странице:												
Итого										22 370 880 023,31	22 370 880 023,31	

Итого по странице:

в) количество порядковых номеров

Двадцать два

(числами)

б) общее количество единиц фактически

Двадцать две

(цифрами)

в) на сумму фактически

Триста семьдесят миллионов восемьсот восемьдесят тысяч двести три рубля 31 копейка

(русскими)

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер		инвентарный	заведской	паспорта (документа о реинвентаризации)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
105	Кабельная подстанция линия к складу №3 расположенная				2019	0000000519			1	1 081 483,87	1	1 081 483,87
106	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2					0000000506			1	503 191,52	1	503 191,52
107	Система вентиляции				2019	0000000513			1	688 307,90	1	688 307,90
108	Площадка железобетонная №2 (2700м)					0000000516			1	4 957 690,09	1	4 957 690,09
109	Площадка железобетонная №3 (2950м)					0000000517			1	5 482 647,38	1	5 482 647,38
110	Площадка железобетонная №4 (2800м)					0000000518			1	5 112 202,26	1	5 112 202,26
111	Водопроводная сеть *					0000000490			1	819 287,38	1	819 287,38
112	Подземная кабельная линия ВКЛ (АББ50Шв 4x240)*					0000000486			1	830 665,87	1	830 665,87
Итого по странице:									5	19 475 476,27	8	19 475 476,27

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Восемь

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Восемь

(прописью)

в) на сумму фактически

Девятнадцать миллионов четыреста семьдесят пять тысяч четыреста семьдесят шесть рублей 27 копеек

(прописью)

Итого по описи:

Сто двенадцать

(прописью)

г) количество порядковых номеров

Сто двенадцать

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Сто двенадцать

(прописью)

в) на сумму фактически

Четыреста шесть миллионов сто двадцать тысяч одиннадцать рублей 96 копеек

(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Командирский управлений
(должность)

К.В. Куренков
(расшифровка)

Члены комиссии

(должность)

(подпись)

М.В. Семенович
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

М.Р. Лавров
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

С.М. Бондарь
(расшифровка)

Все основные средства, помещенные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 112, комиссией просмотрены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся у моего (нашего) ответственного хранения.

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

Командирский управлений
(должность)

(подпись)

К.В. Куренков
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

« _____ » _____ г.

АКТ визуального осмотра (обследования) объектов недвижимого и движимого имущества, Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащих АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенных по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова

1. Объекты осмотра

Объект оценки	Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие АО «ТРАСТ-ТЕРМИНАЛ-ЛЫТКАРИНО», расположенные по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова
---------------	--

2. Выводы по исследованию (визуальному осмотру) недвижимого имущества

Комплекс недвижимого имущества	1. Земельный участок площадью 48320 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0010206:27 2. Здание насосной станции очистных сооружений и КПП, площадь 184,2 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:705 3. Здание склада № 2, площадь 8114,3 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:703 4. Здание склада № 3, площадь 12078 кв. м, кадастровый номер: 50:53:0000000:709 5. Кабельная линия 2КЛ (АВББШв 4х185) 6. Канализация фекальная 7. Трасса водопровода диаметром 100 мм*. 8. Газопровод Высокого давления* 9. Водопроводная сеть * 10. Подземная кабельная линия 6КЛ (АВББШв 4х240)**
Тип объекта	Земельный участок, здания и сооружения, образующие производственную площадку
Текущее использование объекта	Складское
Класс объекта	«С»
Техническое состояние зданий, строений и сооружений	Удовлетворительное рабочее

3. Выводы по исследованию (визуальному осмотру) движимого имущества

Временные строения, сооружения, передаточные устройства, движимое имущество					
№	Наименование	Инв.№	Кол-во	Дата постановки на баланс (ввода в эксплуатацию)	Состояние на дату оценки
1	Здание Канализационной насосной станции (КНС) (временное сооружение)	отсутствует	1	31.12.2010	удовл.
2	Здание контрольно-пропускного пункта (временное сооружение)	отсутствует	1	01.10.2011	удовл.
3	Подпорная стенка	отсутствует	1	31.12.2010	удовл.
4	Пожарный резервуар	отсутствует	1	31.12.2010	удовл.
5	Площадка железобетонная №1 (1700м)	000000515	1	24.04.2019	хорошее
6	Система контроля доступа на КПП-2	000000507	1	01.04.2016	удовл.
7	Внутренняя линейная канализация склад № 2	000000501	1	01.04.2016	удовл.
8	Наружная бытовая канализация	000000503	1	01.04.2016	удовл.
9	Забор - временное ограждение склада №1	000000512	1	29.12.2018	хорошее
10	Система ПАК автоматической пожарной	000000514	1	10.01.2019	хорошее

1

	сигнализации на складе № 2, № 3				
11	Внутренняя ливневая канализация склад № 3	000000502	1	01.04.2016	удовл.
12	Железобетонное ограждение 285(кв.м. (длина 1140 м)	000000007	1	18.10.2004	удовл.
13	Площадка для стоянки авт с подъездными путями к складу 5700 кв. м.	000000010	1	16.05.2005	удовл.
14	Наружная ливневая канализация	000000504	1	01.04.2016	удовл.
15	Система видеонаблюдения	000000041	1	19.02.2007	пригодное
16	Площадка бетонная для временного хранения материалов (площадь 700 кв. м.)	000000087	1	18.02.2008	пригодное
17	Система контроля доступа (СКУД)	000000097	1	16.03.2009	пригодное
18	Водомерный узел коммерческого учета водопотребления	000000103	1	19.10.2009	пригодное
19	Система АПС и оповещения о пожаре в здании насосной станции очистных сооружений с КПП	000000477	1	09.09.2011	удовл.
20	Кабельная подземная линия к складу №3 постоянная	000000519	1	17.06.2019	хорошее
21	Система АПС и оповещения о пожаре на складе № 2	000000506	1	01.04.2016	удовл.
22	Система вентиляции	000000513	1	10.01.2019	хорошее
23	Площадка железобетонная №2 (2700м)	000000516	1	24.04.2019	хорошее
24	Площадка железобетонная №3 (2998м)	000000517	1	24.04.2019	хорошее
25	Площадка железобетонная №4 (2800м)	000000518	1	24.04.2019	хорошее
26	Туж западная Брабант №1	000000114	1	21.05.2007	пригодное
27	Туж западная Брабант №2	000000115	1	21.05.2007	пригодное
28	Туж западная Брабант №3	000000116	1	21.05.2007	пригодное
29	Туж западная Брабант №4	000000117	1	21.05.2007	пригодное
30	Туж западная Брабант №5	000000118	1	21.05.2007	пригодное
31	Туж западная Брабант №6	000000119	1	21.05.2007	пригодное
32	Туж западная Брабант №6	000000120	1	21.05.2007	пригодное
33	Туж западная Брабант №7	000000121	1	21.05.2007	пригодное
34	Туж западная Брабант №9	000000122	1	21.05.2007	пригодное
35	Туж западная Брабант №8	000000123	1	21.05.2007	пригодное
36	Туж западная Брабант №10	000000124	1	21.05.2007	пригодное
37	Туж западная Брабант №11	000000125	1	21.05.2007	пригодное
38	Туж западная Брабант №12	000000126	1	21.05.2007	пригодное
39	Туж западная Брабант №13	000000127	1	21.05.2007	пригодное
40	Туж западная Брабант №14	000000128	1	21.05.2007	пригодное
41	Туж западная Брабант №15	000000129	1	21.05.2007	пригодное
42	Туж западная Брабант №16	000000130	1	21.05.2007	пригодное
43	Туж западная Брабант №17	000000131	1	21.05.2007	пригодное
44	Туж западная Брабант №18	000000132	1	21.05.2007	пригодное
45	Туж западная Брабант №19	000000133	1	21.05.2007	пригодное
46	Туж западная Брабант №20	000000134	1	21.05.2007	пригодное
47	Туж западная Брабант №21	000000135	1	21.05.2007	пригодное
48	Туж западная Брабант №22	000000136	1	21.05.2007	пригодное
49	Туж западная Брабант №23	000000137	1	21.05.2007	пригодное
50	Туж западная Брабант №24	000000138	1	21.05.2007	пригодное
51	Туж западная Брабант №25	000000139	1	21.05.2007	пригодное
52	Туж западная Брабант №26	000000140	1	21.05.2007	пригодное
53	Туж западная Брабант №27	000000141	1	21.05.2007	пригодное
54	Туж западная Брабант №28	000000142	1	21.05.2007	пригодное
55	Туж западная Брабант №29	000000154	1	21.05.2007	пригодное
56	Туж западная Брабант №30	000000155	1	21.05.2007	пригодное
57	Туж западная Брабант №31	000000156	1	21.05.2007	пригодное
58	Туж западная Брабант №32	000000157	1	21.05.2007	пригодное
59	Туж западная Брабант №33	000000158	1	21.05.2007	пригодное

60	Туз западная Брабант №34	000000159	1	21.05.2007	пригодное
61	Туз западная Брабант №35	000000160	1	21.05.2007	пригодное
62	Туз западная Брабант №36	000000161	1	21.05.2007	пригодное
63	Туз западная Брабант №37	000000162	1	21.05.2007	пригодное
64	Туз западная Брабант №38	000000163	1	21.05.2007	пригодное
65	Туз западная Брабант №39	000000164	1	21.05.2007	пригодное
66	Туз западная Брабант №40	000000165	1	21.05.2007	пригодное
67	Туз западная Брабант №41	000000166	1	21.05.2007	пригодное
68	Туз западная Брабант №42	000000167	1	21.05.2007	пригодное
69	Туз западная Брабант №43	000000168	1	21.05.2007	пригодное
70	Туз западная Брабант №44	000000169	1	21.05.2007	пригодное
71	Туз западная Брабант №45	000000170	1	21.05.2007	пригодное
72	Туз западная Брабант №46	000000171	1	21.05.2007	пригодное
73	Туз западная Брабант №47	000000172	1	21.05.2007	пригодное
74	Туз западная Брабант №48	000000173	1	21.05.2007	пригодное
75	Туз западная Брабант №49	000000174	1	21.05.2007	пригодное
76	Туз западная Брабант №50	000000175	1	21.05.2007	пригодное
77	Туз западная Брабант №51	000000176	1	21.05.2007	пригодное
78	Туз западная Брабант №52	000000177	1	21.05.2007	пригодное
79	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №3	000000333	1	22.10.2007	пригодное
80	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №4	000000334	1	22.10.2007	пригодное
81	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №5	000000335	1	22.10.2007	пригодное
82	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №6	000000336	1	22.10.2007	пригодное
83	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №7	000000337	1	22.10.2007	пригодное
84	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №8	000000338	1	22.10.2007	пригодное
85	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №20	000000350	1	22.10.2007	пригодное
86	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №21	000000351	1	22.10.2007	пригодное
87	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №22	000000352	1	22.10.2007	пригодное
88	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №23	000000353	1	22.10.2007	пригодное
89	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №24	000000354	1	22.10.2007	пригодное
90	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №25	000000355	1	22.10.2007	пригодное
91	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №26	000000356	1	22.10.2007	пригодное
92	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №27	000000357	1	22.10.2007	пригодное
93	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №28	000000358	1	22.10.2007	пригодное
94	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №29	000000359	1	22.10.2007	пригодное
95	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №30	000000360	1	22.10.2007	пригодное
96	Можжевательник средний Old Gold XII 261 №31	000000361	1	22.10.2007	пригодное
97	Туз западная Брабант	000000048	1	21.05.2007	пригодное
2)	Прочее движимое имущество				
№	Наименование	Инд.№	Кол-во	Дата установки на баланс (ввода в эксплуатацию)	Состояние на дату оценки
1	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.-№1	000000109	1	21.11.2005	удовл.
2	Счетчик х/в ВСХ-20 с фильтром Itar	000000014	1	21.11.2005	удовл.

	Ду20				
3	Счетчик г/в ВСТ-20 с фильтром Итар Ду20	000000015	1	21.11.2005	удовл.
4	Тепловой счетчик СТЗ-100 180м3/ч с фланцем ст.100-16, прокл.	000000016	1	21.11.2005	удовл.
5	Счетчик х/в ВСХ-65 с фильтром Ду100	000000019	1	17.04.2006	удовл.
6	Счетчик ВСХ-20 с монтажным комплектом	000000032	1	18.12.2006	удовл.
7	Система полива № 2	000000063	1	21.07.2008	удовл.
8	Система полива № 3	000000064	1	21.07.2008	удовл.
9	Тихоходное грузоподъемное устройство ПГ-ПВ-1000-6.0	000000101	1	19.10.2009	удовл.

4. Настоящий Акт составлен на 4 (четырёх) страницах.
5. В процессе проведения осмотра проведено фотографирование оцениваемого имущества. Фотоматериалы прилагаются к Акту осмотра на CD-диске.
6. Дата проведения осмотра – 12 сентября 2019 года



ФИО, должность представителя оценщика, проводившего осмотр:

Генеральный директор
ООО «Металполис Трест»

Подпись представителя оценщика, проводившего осмотр: _____

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

(полное наименование согласно регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
26.10.2018 № 50-01-293/4006/2018-3252			
Кадастровый номер:		50:53:0010206:27	
Земельный участок			
Номер кадастрового квартала:	50:53:0010206		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова		
Площадь:	48320 +/- 77 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	127996780,30		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:53:0000000:761, 50:53:0010206:5587, 50:53:0010206:5573, 50:53:0010206:5577, 50:53:0010206:5580, 50:53:0010206:5578, 50:53:0010206:5575		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под здания производственного назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Бакулин Игорь Юрьевич		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
		Сенькина Т. К.	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения в зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		<small>(нет объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего листов выписки: _____	
26.10.2018 № 50-01-293/4006/2018-3252			
Кадастровый номер: 50:53:0010206:27			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Траст-Терминал-Дыгарино", ИНН: 5026009617		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-53/005/2006-335 от 26.05.2006		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
инд:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	07.05.2008		
номер государственной регистрации:	50-50-98/012/2008-312		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.05.2008 по 22.10.2017		
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "ЮлиКредит Банк", ИНН: 7710030411		
основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 22.04.2008 №001/1059Z/08, удостоверен нотариусом Москвы Павлов С.С. 22.04.2008, реестровый номер 2П-3983. Дата регистрации 07.05.2008, №50-50-98/012/2008-312		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		<small>(полное наименование должности)</small>	
		Селькина Т.К.	
		<small>(подпись)</small>	
		М.П.	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения в регистрируемых правах на объект недвижимости

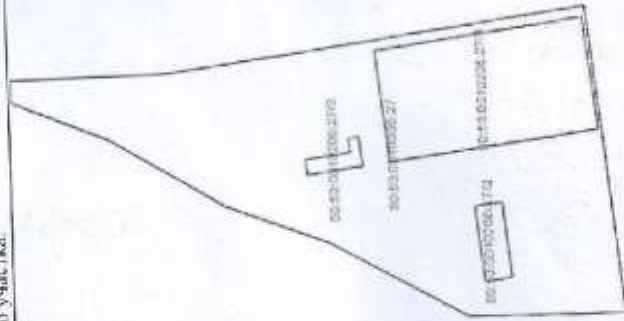
Земельный участок		№ листа (всего листов в выписке)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
26.10.2018 № 50-01-293/4006/2018-3252			
Кадастровый номер: 50:53:0010206:27			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Траст-Терминал-Лыжарино", ИНН: 5026009617		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-53/005/2006-335 от 26.05.2006		
3. Документ-основание:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	07.05.2008		
номер государственной регистрации:	50-50-98/012/2008-312		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.05.2008 по 22.10.2017		
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "ЮлиКредит Банк", ИНН: 7710030411		
основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 22.04.2008 №01/1059Z/08, удостоверен нотариусом Москвы Павлов С.С. 22.04.2008, регистрационный номер 2П-3983, дата регистрации 07.05.2008, №50-50-98/012/2008-312		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Сельская Т.К.		
		М.П.	

Лист № 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(или объект в здании/место)	
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов выписки:	
26.10.2018 № 50-0-1-293/4006/2018-3252		Всего разделов:	50-53-0010206:27
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	С. Сенькина Е. К. (инициал, фамилия)
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"18" сентября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка №31 от 07.04.2006г, заключили Министерство имущественных отношений Московской области и Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино"

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", зарегистрировано 27.10.1998 Московской областной регистрационной палатой, ИНН5026009617, ОГРН 1025003177946, КПП 502601001. Адрес местонахождения: 140083, Россия, Московская область, г.Лыткарино, ул. Степана Степанова, стр.9А

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания производственного назначения, общая площадь 48320 кв. м

Адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова

Кадастровый (или условный) номер: 50:53:01 02 06:0027

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" мая 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-53/005/2006-335

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 1007782 выданного 26.05.2006

Регистратор

Хлобыстова С.М.



(подпись)

50 НЕН 333693


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 - НГ № 085006 , дата выдачи 30.12.2008

Дата выдачи: "28" сентября 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28.07.2008 №RU50335000-25

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", ИНН: 5026009617, ОГРН: 1025003177946, дата гос.регистрации: 27.10.1998, наименование регистрирующего органа: Московской областной регистрационной палатой, КПП: 502601001; адрес местонахождения: 140083, Россия, Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, строен.9а

Вид права: Собственность

Объект права: двухэтажное здание с цокольным этажом насосной станции очистных сооружений с пожарным резервуаром и КПП, назначение: нежилое, 2 -этажное, общая площадь 184,2 кв. м, инв.№ 122-038-1253, лит. Б, Б1, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, 9С

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-53/013/2008-233

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-53/013/2008-233


Алешечкина Е. (подпись)

Регистратор

50 - ААН 165345

(447-0000) "3007" г. Москва - 1911-000, стр.1000-02


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 - НГ № 085004 , дата выдачи 30.12.2008

Дата выдачи: "03" февраля 2009 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.10.2008 №RU50335000-27

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", ИНН: 5026009617, ОГРН: 1025003177946, дата гос.регистрации: 27.10.1998, наименование регистрирующего органа: Московской областной регистрационной палатой, КПП: 502601001; адрес местонахождения: 140083, Россия, Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, строен.9а

Вид права: Собственность

Объект права: Здание склада №2, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 8114,3 кв. м, инв.№ 122:038-1254, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, 9Т

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-53/013/2008-237

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-53/013/2008-237

 **Регистратор**

Прозорова Д.Ф.  (подпись)



50 - НГ № 085325

Защита "НИИ" с Метрикс.С1/МС.2008.1.серия "В"


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 - НГ № 085005 , дата выдачи 30.12.2008

Дата выдачи: "03" февраля 2009 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.11.2008 №RU50335000-29

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", ИНН: 5026009617, ОГРН: 1025003177946, дата гос.регистрации: 27.10.1998, наименование регистрирующего органа: Московской областной регистрационной палатой, КПП: 502601001; адрес местонахождения: 140083, Россия, Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, строен.9а

Вид права: Собственность

Объект права: Склад №3, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 12078 кв. м, инв.№ 122-038-1259, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, 9а

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-53/013/2008-235

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-53/013/2008-235

 **Регистратор**

Прозоров А. В.  (подпись)



50 - НГН 085324

МФР № 50/Г.З.И.И.С.1.1.1.01.2009, серия 50



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 28.12.2015

Документы-основания: • Свидетельство об удостоверении принятия внеочередным общим собранием акционеров Акционерного общества "Траст-Терминал Лыткарино" решений и состава участников общества, присутствовавших при его принятии от 14.10.2015, удостоверил нотариус города Москвы Марченко А.И. 14.10.2015, реестровый номер 1-1142

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.04.2009 №RU50335 000-39, выдавший орган: Администрация городского округа Лыткарино

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", ИНН: 5026009617, ОГРН: 1025003177946

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:53:0010206:5578

Объект права: Водопроводная сеть, назначение: нежилое, Сооружения коммунального хозяйства, протяженность 137 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, соор.9/8

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/005/2015-8158/1



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Максимова О. Ю.

50-50/001-50/061/005/2015-8158/1



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

06.04.2016

Документы-основания: • Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 18.01.2006г

• Протокол внеочередного Общего собрания акционеров Акционерного общества "Траст-Терминал-Лыткарино" от 14.10.2015 №3/15

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", ИНН: 5026009617, ОГРН: 1025003177946

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:53:0010206:5587

Объект права: Газопровод высокого давления, назначение: Газопровод высокого давления, протяженность 320 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, соор.9/12.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2016-2960/1

Государственный регистратор



Носков Е. Е.

50-50/001-50/061/002/2016-2960/1



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

28.12.2015

Документы-основания: • Свидетельство об удостоверении принятия внеочередным общим собранием акционеров Акционерного общества "Траст-Терминал Лыткарино" решений и состава участников общества, присутствовавших при его принятии от 14.10.2015, удостоверил нотариус города Москвы Марченко А.Н. 14.10.2015, реестровый номер 1-1142

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №8 от 04.10.2007г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", ИНН: 5026009617, ОГРН: 1025003177946

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:53:0010206:5573

Объект права: Кабельная линия 2КЛ, назначение: нежилое, Сооружения электроэнергетики, протяженность 149 м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Стенана Стенанова, соор.9/6

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/005/2015-8144/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Максимова О. Ю.

50-50/001-50/061/005/2015-8144/1



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

28.12.2015

Документы-основания: • Свидетельство об удостоверении принятия внеочередным общим собранием акционеров Акционерного общества "Траст-Терминал Лыткарино" решений и состава участников общества, присутствовавших при его принятии от 14.10.2015, удостоверил нотариус города Москвы Марченко А.Н. 14.10.2015, реестровый номер 1-1142

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.10.2008 №RU/50335000-28

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", ИНН: 5026009617, ОГРН: 1025003177946

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:53:0010206:5580

Объект права: Подземная кабельная линия, назначение: нежилое, Сооружения электроэнергетики, протяженность 67 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, соор.9/10

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/005/2015-8156/1



Государственный регистратор

Максимова О. Ю.

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/005/2015-8156/1



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 28.12.2015

Документы-основания: • Свидетельство об удостоверении принятия внеочередным общим собранием акционеров Акционерного общества "Траст-Терминал Лыткарино" решений и состава участников общества, присутствовавших при его принятии от 14.10.2015, удостоверил нотариус города Москвы Марченко А.Н. 14.10.2015, реестровый номер 1-1142

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №7 от 04.10.2007г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", ИНН: 5026009617, ОГРН: 1025003177946

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:53:0010206:5575

Объект права: Трасса водопровода, назначение: нежилое, Сооружения коммунального хозяйства, протяженность 384 м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Стенана Степанова, соор.9/4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/005/2015-8159/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/005/2015-8159/1

Максимова О. Ю.



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

28.12.2015

Документы-основания: • Свидетельство об удостоверении принятия внеочередным общим собранием акционеров Акционерного общества "Траст-Терминал Лыткарино" решений и состава участников общества, присутствовавших при его принятии от 14.10.2015, удостоверил нотариус города Москвы Марченко А.Н. 14.10.2015, реестровый номер 1-1142

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.04.2009 №RU50335000-40, выдавший орган: Администрация городского округа Лыткарино

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Траст-Терминал-Лыткарино", ИНН: 5026009617, ОГРН: 1025003177946

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:53:0010206:5577

Объект права: Фекальная канализация, назначение: нежилое, Сооружения канализации, протяженность 158 м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Лыткарино, ул.Степана Степанова, соор.9/2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/005/2015-8147/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Максимова О. Ю.

50-50/001-50/061/005/2015-8147/1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание склада №2.


наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Лыткарино</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Лыткарино</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Степана Степанова</i>
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	<i>9Т</i>	
Литера	<i>Б</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>122:038-1254</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 26 июня 2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
		<i>Лыткаринский филиал</i>	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Директор филиала <i>Щербакова Н. Н.</i>	

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист.Опись	1
2	Общие сведения	2
3	Состав объекта	3
4	План объекта	4,5
5	Экспликация	6
6	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание склада №2.

Год завершения строительства 2 008

Год ввода в эксплуатацию 2 008

Материал стен металлический каркас, жб колонны, стены сэндвич п

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 96290 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 8 114,3 кв.м

Площадь застройки 6513,0 кв.м

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

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

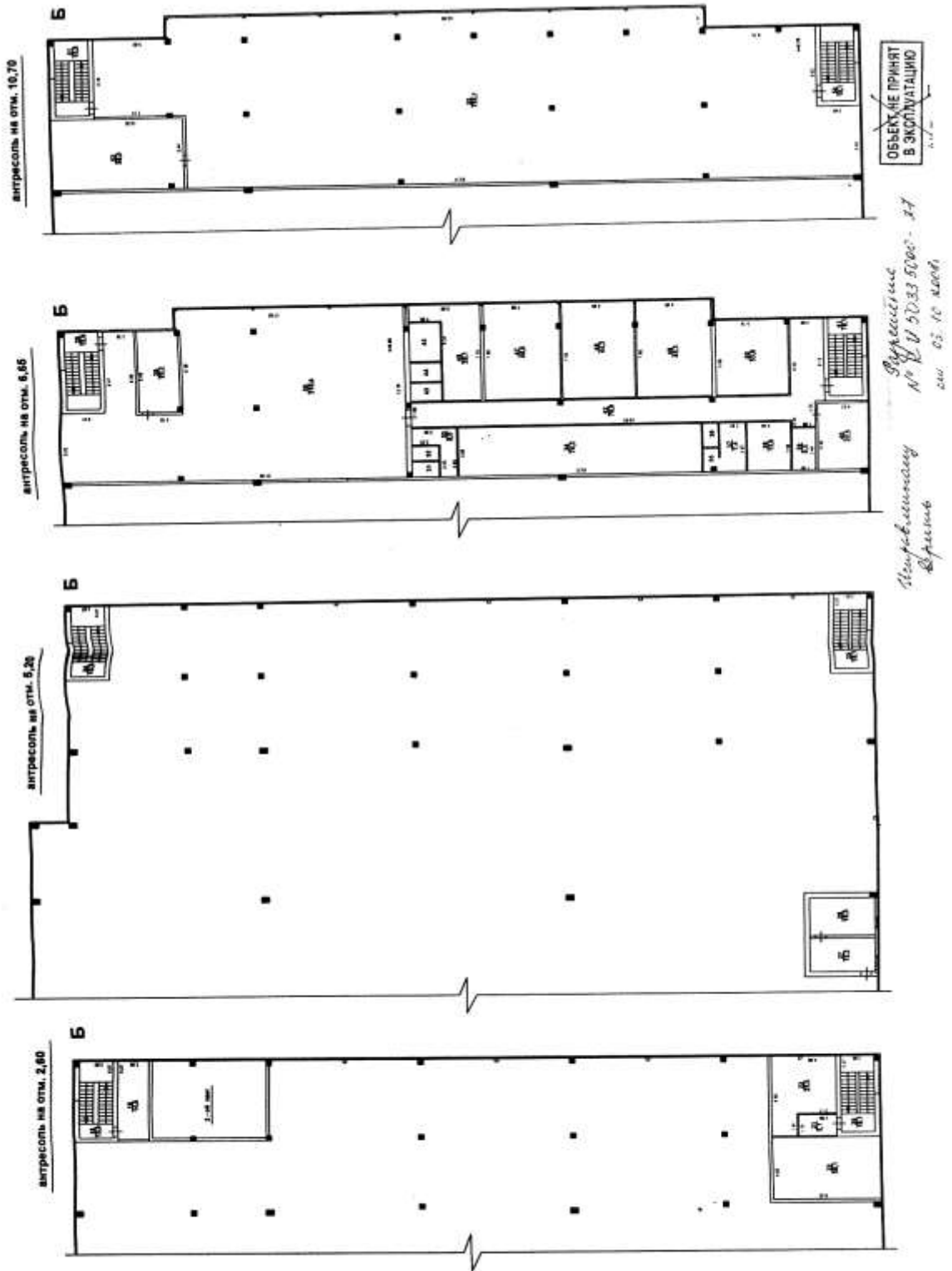
3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 26 июня 2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	основное строение	2 008		



-5-

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	интерсол		18	лестничная клетка	15,9		
Б			19	служебное	14,5		
Б			20	лестничная клетка	16,1		
Б			21	коридор	5,1		
Б			22	служебное	25,5	3,73	
Б			23	служебное	38,1		
Б	1		1	тамбур	5,9	3,40	
Б			2	лестничная клетка	15,9		
Б			3	подсобное	9,7	2,98	
Б			4	рем.зона	55,4		
Б			5	складское	6049,0	14,90	
Б			6	кладовая	5,6		
Б			7	санузел	3,2		
Б			8	санузел	3,2		
Б			9	диспетчерская	11,8	3,41	
Б			10	тамбур	5,5		
Б			11	коридор	8,8		
Б			12	лестничная клетка	16,1		
Б			13	тепловая	15,7		
Б			14	кладовая	6,4		
Б			15	зарядная	50,6		
Б			16	тамбур зарядной	30,0		
Б			17	электронитовая	19,9		
Б	интерсол		24	лестничная клетка	15,9		
Б			25	лестничная клетка	16,1		
Б			26	венткамера	16,3		
Б			27	венткамера	15,2		
Б	интерсол		28	лестничная клетка	15,9		
Б			29	подсобное	20,2		
Б			30	склад мелкого товара	316,6	3,62	
Б			31	туалет	2,4		
Б			32	туалет	2,4		
Б			33	умывальная	8,0		
Б			34	служебное	74,2		
Б			35	коридор	2,1		
Б			36	кладовая	2,4		
Б			37	кладовая	7,4		
Б			38	служебное	13,8		
Б			39	служебное	6,3		
Б			40	служебное	22,5		
Б			41	лестничная клетка	16,1		
Б			42	коридор	78,9		
Б			43	туалет	3,3		
Б			44	туалет	3,3		
Б			45	санузел	6,8		
Б			46	служебное	29,1		
Б			47	кабинет	46,0		
Б			48	кабинет	44,2		
Б			49	кабинет	45,3		
Б			50	кабинет	33,8		
Б	интерсол		51	лестничная клетка	15,9		
Б			52	венткамера	56,0		
Б			53	служебное	733,7	3,70	
Б			54	лестничная клетка	16,1		
<i>Всего:</i>					8114,3		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Открытое акционерное общество Траст-Терминал-Лыткарино (ЕГРЮЛ: 50-53-00729ИНН: 5026009617)		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 03.10.2008г. №RU50335000-27 Свидетельство о государственной регистрации права от 30.12.2008г. № 50-50-53/013/2008-237	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Протасов А. В.		Щербакова Н.Н.	



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

Лыткаринский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

Область, республика, край Московская обл.

Район _____

Округ _____

Город (др. поселение) г. Лыткарино

по улице (пер.) ул. Степана Степанова

№ строения № 94

Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

**ОБЪЕКТ НЕ ПРИНЯТ
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

*Регистрация № RU50335000-2
от 05.11.2008г.*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Склад №3

(наименование объекта недвижимости)

Инвентарный номер	<u>122:038-1259</u>
Номер в реестре жилищного фонда	_____
Кадастровый номер	_____



*Составлен от руки Беринг.
А.И. Угрюмов*

Паспорт составлен по состоянию на _____

26 июня 2008 г.

дата обследования объекта

4592833

I. Сведения о правообладателях

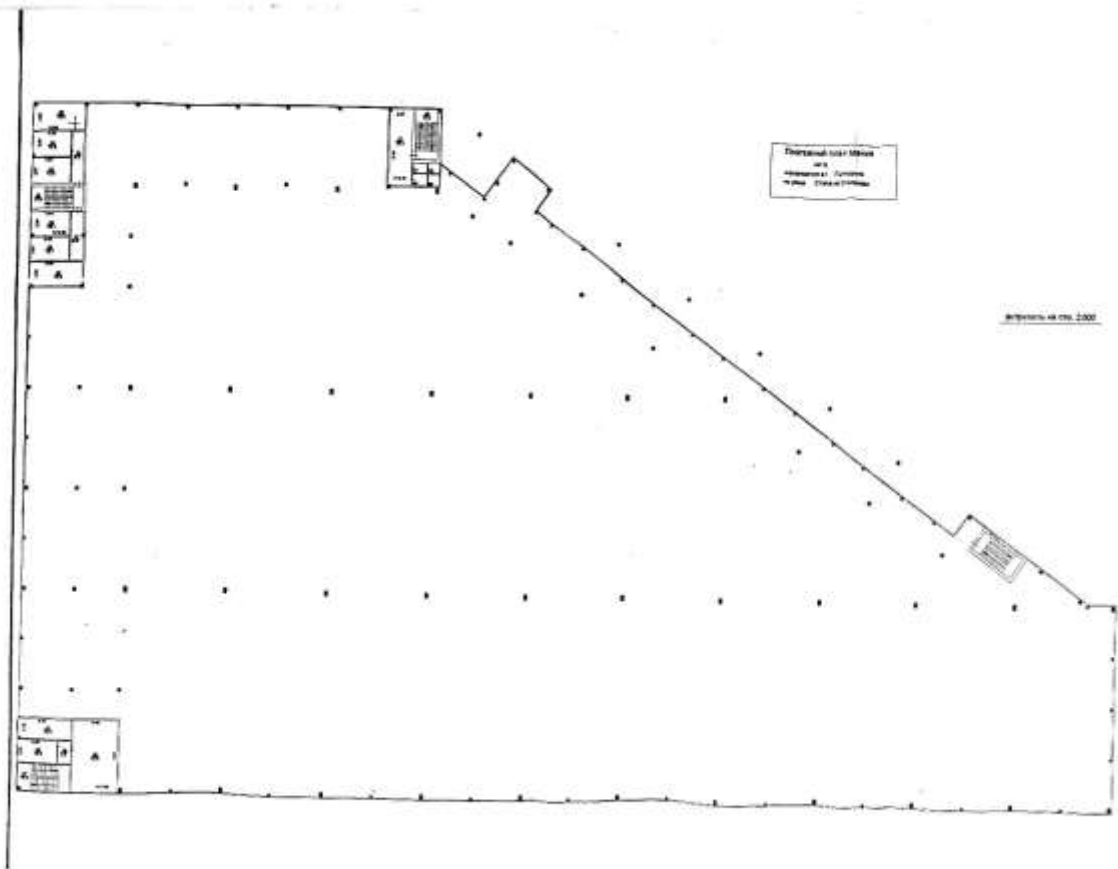
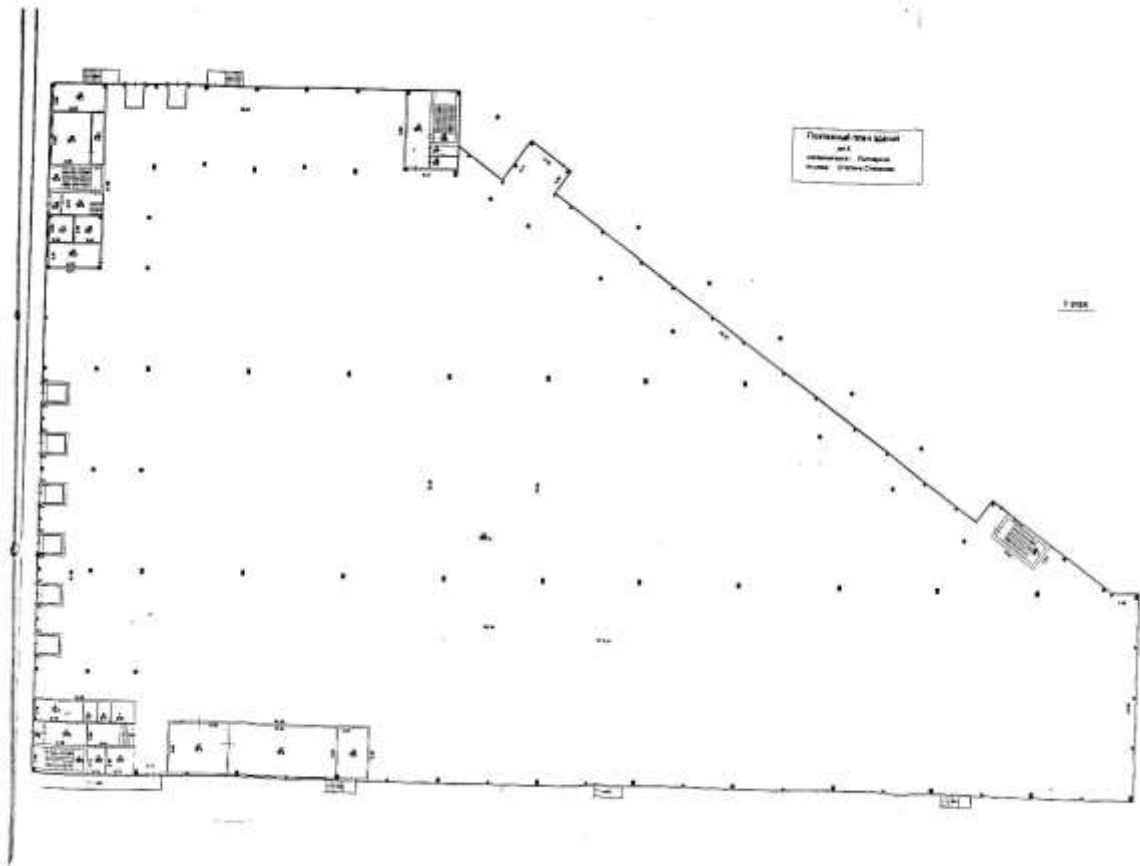
№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1			

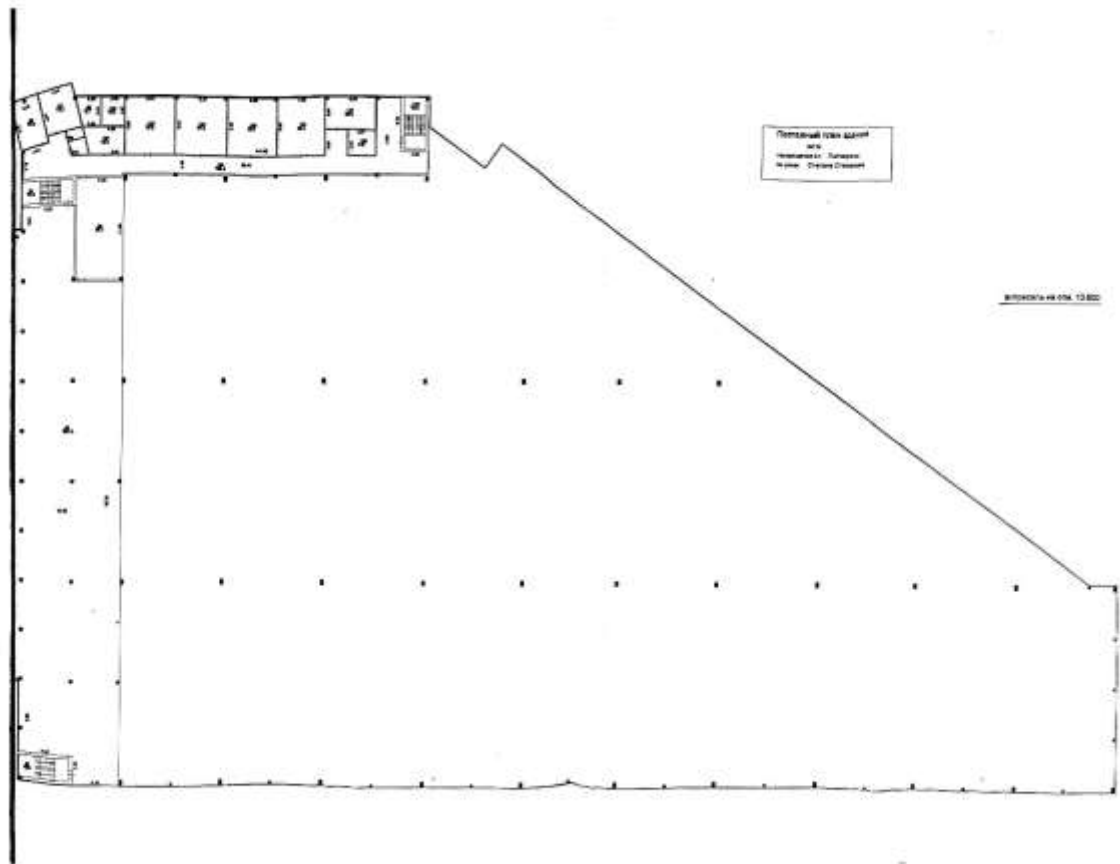
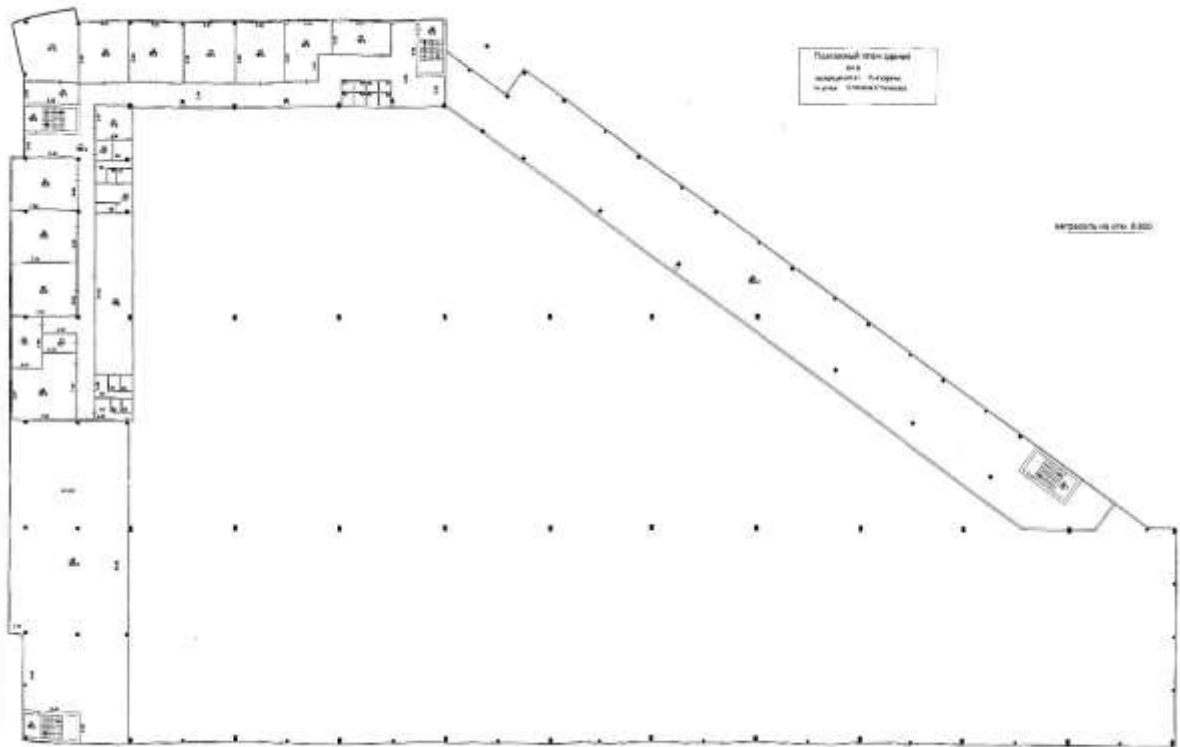
II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	8093,4

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	основное строение	8057,5	15,54	125214	железобетонный монолитный	металлический каркас, ж/б колонны, сэндвич панели	железобетонные	полувальцованное покрытие по утеплителю из минер	антисклиповое упрочняющее покрытие
	входы	35,9							





	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
антресоли	48	лестничная клетка	2,63*5,70			15,0		15,0	3,66	
	49	служебное	36,05*13,67-6,49*3,45-12,30*1,70-0,41*0,40*5-0,27*0,24			448,6	448,6			
	50	служебное	7,92*7,63-3,47*1,87-0,15*0,10-0,17*0,51-0,22*0,11			53,8	53,8			
	51	умывальная	2,24*4,00-1,52*2,52-0,30*0,40			5,0		5,0		
	52	туалет	1,20*1,42			1,7		1,7		
	53	туалет	1,20*1,42			1,7		1,7		
	54	умывальная	2,48*2,99-1,66*2,54			5,7		5,7		
	55	туалет	1,22*1,56			1,9		1,9		
	56	туалет	1,22*1,56			1,9		1,9		
	57	подсобное	4,18*2,08			8,7		8,7		
	58	подсобное	3,34*5,90-0,36*0,32-0,2*0,2			19,3		19,3		
	59	служебное	3,84*7,63-0,13*0,26			44,5	44,5			
	60	служебное	6,03*7,64-0,29*0,30-0,51*0,37			46,0	46,0			
	61	служебное	3,90*7,59-0,36*0,50			44,6	44,6			
	62	служебное	18,32*4,03-0,70*0,16			73,8	73,8			
	63	туалет	1,00*2,00			2,0		2,0		
	64	подсобное	2,03*4,05+1,91*0,99-0,31*0,33			9,9		9,9		
	65	умывальная	2,58*4,08-0,11*0,17-1,72*2,60			6,0		6,0		
	66	туалет	1,59*1,15			1,8		1,8		
	67	туалет	1,59*1,18			1,9		1,9		
	68	душевая	1,89*1,98-0,26*0,57			3,6		3,6		
69	подсобное	2,09*2,03			4,2		4,2			
70	служебное	4,29*3,77-0,31*0,31			15,8		15,8			
71	коридор	16,54*1,88+1,88*4,20-0,54*0,39*2-0,39*0,15+2,50*6,45+27,29*2,64-0,29*4,51-0,63*0,31*2-0,42*0,43*2+5,06*8,32-3,10*3,22+0,63*3,89-0,51*2,10-0,65*0,37-0,36*0,44			223,9		223,9			
72	лестничная клетка	3,66*2,61			14,8		14,8			
73	служебное	6,32*2,32			14,7	14,7				
74	служебное	6,90*6,05+0,63*1,64/2+6,80*1,64/2-0,36*0,35*2			51,4	51,4				
75	служебное	3,62*6,87			38,6	38,6				
76	служебное	6,58*6,21-0,36*0,35*2			42,5	42,5				
77	служебное	6,89*5,91-0,34*0,57			40,6	40,6				
78	служебное	6,90*5,34			38,2	38,2				
79	служебное	6,87*5,04-2,42*1,48-0,38*0,35			30,9	30,9				
80	служебное	4,43*6,77-0,36*0,44			29,6	29,6				
81	умывальник	1,18*1,94			2,3		2,3			
82	туалет	1,11*1,18			1,3		1,3			
83	умывальная	1,18*1,94			2,3		2,3			
84	туалет	1,11*1,18			1,3		1,3			
85	умывальная	1,18*1,94			2,3		2,3			
86	туалет	1,11*1,18			1,3		1,3			
87	умывальная	1,18*1,94			2,3		2,3			
88	туалет	1,11*1,18			1,3		1,3			
89	лестничная клетка	2,64*5,65			14,9		14,9			
90	служебное				862,9	862,9				
91	лестничная клетка	3,70*2,65			15,1		15,1			
		Итого по помещению (антресоли на отм. 6.а50)			2250,1	1786,9	463,2			
антресоли	92	лестничная клетка	2,63*5,70			15,0		15,0	3,62	
	93	служебное	60,26*13,62-6,53*1,48-1,67*1,50-7,93*9,03-1,70*2,64-0,41*0,42*13-0,42*0,11-6,13*0,14*2,0			844,0	844,0			
	94	лестничная клетка	3,66*2,61			14,8		14,8		
	95	коридор	11,98*5,48			65,7		65,7		
	96	служебное	3,26*5,73-0,42*0,42			19,5	19,5			
	97	служебное	4,91*3,94-0,41*0,25/2			19,4	19,4			
	98	служебное	(1,92-2,90)/2*3,61-0,03*0,42			8,7	8,7			
	99	санузел	1,86*1,23			2,3		2,3		
	100	санузел	(1,40+1,95)/2*1,84			3,1		3,1		
	101	служебное	(4,80+3,90)/2*1,52			14,0	14,0			
	102	служебное	3,57*2,89			10,3	10,3			
	103	служебное	3,81*6,93-0,36*0,15			40,2	40,2			
	104	служебное	3,97*6,94-0,36*0,15*2			41,3	41,3			
	105	служебное	3,90*6,92-0,19*0,40*2			40,7	40,7			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5	антресоль		106	служебное	$3.86 \times 6.92 - 0.19 \times 0.40 \times 2$	40,4	40,4		3,62	
6			107	служебное	$3.93 \times 3.87 - 0.19 \times 0.40 \times 2$	22,8	22,8			
6			108	служебное	3.27×2.94	9,6		9,6		
6			109	коридор	$6.23 \times 2.26 + 0.61 \times 1.91 - (0.52 + 2.78) / 2 \times 5.74 + 2.78 \times 0.49 / 2 - 35.61 \times 2.28 + 9.65 \times 3.89 - 6.46 \times 2.69 - 0.36 \times 0.15$	146,0		146,0		
5	антресоль		110	лестничная клетка	2.64×5.65	14,9		14,9	3,62	
				Итого по помещению (антресоль на отк. 10,600)		1371,7	1100,3	271,4		
				ИТОГО:		12078,0	10921,9	1156,1		

Итого по этажу 1						8208,4	7882,1	326,3		
Итого по этажу антресоль						3854,7	3039,8	814,9		
Итого по этажу антресоль						14,9		14,9		
Итого по всем этажам						12078,0	10921,9	1156,1		

оме того (помещения, не включенные в общую площадь здания):

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Итого по помещению ()					
					ИТОГО					

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Двухэтажное здание с цокольным этажом насосной станции очистных сооружений с пожарным резервуаром и КПП

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Лыткарино
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Лыткарино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Степана Степанова
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения	№ 9С	
Литера	Б.Б1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	122-038-1253

Технический паспорт составлен по состоянию на 09 апреля 2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
		<i>Лыткаринский филиал</i>	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Директор филиала <i>Шербакова И.В.</i>	<i>[Подпись]</i>

М. П.

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	6. План объекта М 1:200	5
6	8. Экспликация к плану этажей здания	6
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7

3. Общие сведения о здании

Наименование Двухэтажное здание с цокольным этажом насосной станции
существующих сооружений с пожарным резервуаром и КПП

Год завершения строительства 2 008

Год ввода в эксплуатацию 2 008

Материал стен пенобетонные блоки

Количество надземных этажей _____ Количество подземных этажей _____

Строительный объем 992 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 184,2 кв.м

Площадь застройки 90,6 кв.м

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

3.1. Стоимость

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

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

4. Состав объекта

№ на плане Дитера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 09 апреля 2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	основное строение	2 008		
Б1	подвал	2 008		

6. План объекта

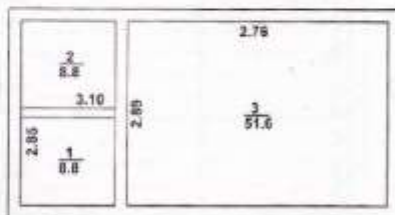
Двухэтажное здание с цокольным этажом насосной станции очистных сооружений с пожарным резервуаром и КПП

ИЗЪЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1

Подвал



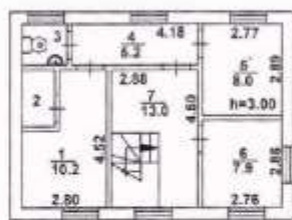
Б1

1 этаж



Б

2 этаж



Б

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шербаков К. И.		Шербакова Н. Н.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б1	подземный	1	1	служебное	8,8	4,70	
Б1			2	служебное	8,8		
Б1			3	служебное	51,6		
Б	1	1	1	служебное	15,4	3,00	
Б			2	служебное	4,0		
Б			3	служебное	12,3		
Б			4	служебное	18,5	4,30	
Б			5	туалет	2,0	3,00	
Б			6	коридор	14,7		
Б			1	служебное	10,2	3,00	
Б	2	1	2	служебное	2,0		
Б			3	санузел	1,8		
Б			4	коридор	5,2		
Б			5	служебное	8,0		
Б			6	служебное	7,9		
Б			7	коридор	13,0		
<i>Всего:</i>					184,2		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Щербаков К. И.		Щербакова Н. Н.	

