

A photograph of an industrial facility, likely a grain elevator or processing plant. It features several large, cylindrical silos and a tall, multi-story tower with a complex structure of pipes and ladders. The sky is overcast and grey. The foreground shows some green grass and a dirt path.

Отчет об оценке № 10-01/0318

**«Определение рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Московская область,
Воскресенский район, деревня Ратмирово,
улица Набережная;
принадлежащего на праве собственности ЗАО «ВЗЖБИ»»**

Договор № 10-01 от «01» марта 2018 года

Дата составления Отчета об оценке: «30» марта 2018 года

ООО «Вондига»

**123100, город Москва,
улица Сергея Макеева, дом 1
Тел./факс: +7 (495) 724-83-27
E-mail: 003400@mail.ru**

Конкурсному управляющему
 ЗАО «Воскресенский завод железобетонных
 изделий»
 (ЗАО «ВЗЖБИ»)

Макарову В.В.

Сопроводительное письмо
 к Отчёту об оценке № 10-01/0318
 от «30» марта 2018 года

Уважаемый Валерий Викторович!

В соответствии с Договором № 10-01 оказания услуг по оценке имущества от «01» марта 2018 года между Закрытым акционерным обществом «Воскресенский завод железобетонных изделий» (ЗАО «ВЗЖБИ», ОГРН: 1025000923155, дата присвоения ОГРН: 04.09.2002 г., ИНН: 5005000250, адрес местонахождения: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.), именуемым в дальнейшем «Заказчиком», и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига» (ООО «Вондига»; ОГРН: 1135042002677; ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение П, комнаты 8, 10), Оценщиком ООО «Вондига» проведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки:

объектов недвижимого имущества, принадлежащих ЗАО «ВЗЖБИ» на праве собственности,

по состоянию на «01» ноября 2017 года (дата определения стоимости Объекта оценки, дата оценки Объекта оценки).

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАО «ВЗЖБИ» на праве собственности, расположенные по адресу: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

Таблица 1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Площадь, кв.м	Свидетельство о праве собственности	Обременение указанного права
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	50-50-29/045/2007-158	701 607,60	1973	766,2	50-НВ № 191560 от 10.01.2008 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9	50-50-29/015/2007-217	7 352 591,86	1974	12 563,5	50-НВ № 366447 от 17.05.2007 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
3	Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв016:007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6	50-50-29/044/2006-059	451 154,36	1973	1 616,5	50-НЛ № 1381512 от 19.12.2006 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Т	50-50-29/045/2007-153	668 093,37	1986	1 039,1	50-НВ № 191555 от 10.01.2008 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. В	50-29:00:00391-002	нет данных	нет данных	265,8	50-НВ № 357609 от 07.03.2008 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б,Б1,Б2	50-50-29/044/2006-058	65 894,00	1978	842,0	50-НЛ № 1381514 от 19.12.2006 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
7	Нежилое здание, инв.№.6955-559, лит.А, объект 2	50-29:00:0392:02:000	нет данных	нет данных	11,9	Серия АБ 0104746 от 28.09.1998 г.	Договор об ипотеке №05-

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Площадь, кв.м	Свидетельство о праве собственности	Обременение указанного права
							2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий» (ЗАО «ВЗЖБИ»).

Реквизиты Заказчика:

ЗАО «ВЗЖБИ»,
 ОГРН: 1025000923155, дата присвоения ОГРН: 04.09.2002 г.
 ИНН: 5005000250
 КПП: 500501001
 Юридический адрес: 140207, Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

Краткое изложение содержания проведенных работ:

1. Сбор информации о деятельности объекта оценки и его окружения;
2. Осмотр объекта оценки;
3. Запрос документов для проведения оценки;
4. Обработка и анализ предоставленных документов и информации об объекте оценки;
5. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
7. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
9. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
10. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

- доходный подход (обоснование отказа от использования);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);
- затратный подход (метод сравнительной единицы).

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «01» ноября 2017 года показали следующие значения рыночной стоимости Объекта оценки:

44 371 663 (Сорок четыре миллиона триста семьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят три) руб., без учёта НДС.

Таблица 2. Рыночная стоимость Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Площадь, кв.м	Свидетельство о праве собственности	Рыночная стоимость земельного участка под застройкой здания, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016:007-12855, лит. С.С1,С2,С3,С4	50-50-29/045/2007-158	701 607,60	1973	766,2	50-ИВ № 191560 от 10.01.2008 г.	454 549	4 218 596
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9	50-50-29/015/2007-217	7 352 591,86	1974	12 563,5	50-ИВ № 366447 от 17.05.2007 г.	7 013 964	29 837 811
3	Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв016:007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6	50-50-29/044/2006-059	451 154,36	1973	1 616,5	50-ИВ № 1381512 от 19.12.2006 г.	453 077	3 673 734

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Площадь, кв.м	Свидетельство о праве собственности	Рыночная стоимость земельного участка под застройкой здания, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Т	50-50-29/045/2007-153	668 093,37	1986	1 039,1	50-ИВ № 191555 от 10.01.2008 г.	561 165	2 895 352
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. В	50:29:00:00391:002	нет данных	нет данных	265,8	50-ИВ № 357609 от 07.03.2008 г.	163 223	1 030 202
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б,Б1,Б2	50-50-29/044/2006-058	65 894,00	1978	842,0	50-ИВ № 1381514 от 19.12.2006 г.	577 580	2 602 984
7	Нежилое здание, инв.№.6955-559, лит.А, объект 2	50:29:00:0392:02:000	нет данных	нет данных	11,9	Серия АБ 0104746 от 28.09.1998 г.	10 580	112 984
	ИТОГО:						9 234 138	44 371 663

Основание для проведения оценки.

Договор № 10-01 оказания услуг по оценке имущества от «01» марта 2018 года заключён между Закрытым акционерным обществом «Воскресенский завод железобетонных изделий» и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

Дата составления отчета.

Отчет составлен «30» марта 2018 года .

Порядковый номер отчета.

Порядковый номер Отчета об оценке – 10-03/0318 .

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**Объект оценки.**

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАО «ВЗЖБИ» на праве собственности, расположенные по адресу: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

Имущественные права на Объект оценки.

Оцениваемые объекты принадлежат ЗАО «Воскресенский завод железобетонных изделий» на праве собственности. Обременения указанных прав в отношении данных объектов указаны в описании объектов недвижимого имущества.

Реквизиты Собственника:

ЗАО «ВЗЖБИ»,
ОГРН: 1025000923155, дата присвоения ОГРН: 04.09.2002 г.
ИНН: 5005000250
КПП: 500501001
Юридический адрес: 140207, Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

Цель оценки.

Цель оценки – определение рыночной стоимости.

Вид стоимости.

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: результат оценки рыночной стоимости цены имущества определяется для определения начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества Закрытого акционерного общества «Воскресенский завод железобетонных изделий» в рамках процедуры банкротства по делу Арбитражного суда Московской области № А41-16148/16 от «08» июня 2017 года. В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной в Задании на оценку, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя не действительно.

Дата оценки.

Оценка проводится по состоянию на «01» ноября 2017 года.

Срок проведения оценки.

Оценка проводится с «01» марта 2018 года по «30» марта 2018 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта 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.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Осмотр и последующее фотографирование объектов оценки не производилось Оценщиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоудостоверяющие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения

социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.

Сведения о Заказчике.

Заказчиком является Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-16148/16 от «08» июня 2017 года.

Реквизиты Заказчика:

ЗАО «ВЗЖБИ».

ОГРН: 1025000923155 дата присвоения ОГРН: 04.09.2002 г.

ИНН: 5005000250

КПП: 500501001

Юридический адрес: 140207, Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя

Оценщиком является:

Егоров Владимир Валентинович, член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (адрес: город 119180, город Москва, улица Большая Якиманка, дом 31, офис 322; <http://www.srodso.ru>; телефоны: +7 (499) 230-04-50; +7 (499) 230-25-95; +7 (903) 225-69-16), свидетельство № 865 от 03.07.2015 года.

Параметр	Расшифровка параметра
Трудовой договор:	Егоровым Владимиром Валентиновичем заключен трудовой договор № 1 от 01.06.2015 года с ООО «Вондига» (ОГРН: 1135042002677 от 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; местонахождение: 123100, город Москва, улица Сергея Максеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10).
Образование:	высшее, Егоров В.В. окончил Московский ордена Ленина, ордена Октябрьской революции и ордена Трудового Красного знамени Государственный Технический Университет им. Н.Э.Баумана; диплом серия ПИВ № 210244 от 04.06.1990 года.
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа об оценочном образовании, квалификация:	Институт менеджмента и маркетинга Академии народного хозяйства при правительстве РФ; диплом серия ПП № 414151 от 27.09.2002 года, оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Повышение квалификации:	Академия народного хозяйства при Правительстве РФ, по программе «Приватизация, оценка стоимости и залог земли», с 03.02.2003 года по 14.02.2003 года, Международный университет в Москве, по программе «Оценочная деятельность», с 04.10.2005 года по 18.10.2005 года. Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА», «Оценка стоимости бизнеса», 28.02.2007 года. АНО ДПО «Международный институт переподготовки и повышения квалификации, По программе «Оценочная деятельность», с 11.01.2016 года по 28.01.2016 года.
Полис страхования гражданской ответственности Оценщика:	№ 922/1229771202 от 16.06.2017 года, страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.07.2017 года по 30.06.2018 года
Страховая сумма:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2003 года.
Местонахождение Оценщика:	123100, город Москва, улица Сергея Максеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10.
Номер контактного телефона:	+7 (495) 724-83-27
Адрес электронной почты:	egorov.vondiga@gmail.com

Широкова Елена Евгеньевна, член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (адрес: город 119180, город Москва, улица Большая Якиманка, дом 31, офис 322; <http://www.srodso.ru>; телефоны: +7 (499) 230-04-50; +7 (499) 230-25-95; +7 (903) 225-69-16), свидетельство № 864 от 03.07.2015 года.

Параметр	Расшифровка параметра
Трудовой договор:	Широковой Еленой Евгеньевной заключен трудовой договор № 2 от 01.06.2015 года с ООО «Вондига» (ОГРН: 1135042002677 от 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; местонахождение: 123100, город Москва, улица Сергея Максеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10).
Образование:	высшее, Широкова Е.Е. окончила Всероссийский заочный финансово-экономический институт, диплом серия ЭВ № 785759 от 30.06.1996 года.
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа об оценочном образовании, квалификация:	Институт профессиональной оценки, диплом серия ПП-I № 478142 от 17.07.2009 года, оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Повышение квалификации:	АНО ДПО «Международный институт переподготовки и повышения квалификации, По программе «Оценочная деятельность», с 11.01.2016 года по 28.01.2016 года.

Параметр	Расшифровка параметра
Полис страхования гражданской ответственности Оценщика:	№ 922/1229775889 от 16.06.2017 года, страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.07.2017 года по 30.06.2018 года
Страховая сумма:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2010 года.
Местонахождение Оценщика:	123100, город Москва, улица Сергея Максеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10.
Номер контактного телефона:	+7 (495) 724-83-27
Адрес электронной почты:	shirokova.vondiga@gmail.com

Сведения об Исполнителе.

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя:

ООО «Вондига»

ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года;

ИНН: 5042128266;

КПП: 770301001;

адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Максеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10.

р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/1267742286 от 12.09.2017 г., страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2017 по 30.09.2018 г.

Сведения о привлекаемых к проведению Оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки на «01» ноября 2017 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиями к проведению оценки» (ФСО N 1)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
- Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
- Стандарты Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков»: «Цели, сферы применения и организации стандартов» ОСТ ДСО 1.01, «Составление отчета об оценке» ОСТ ДСО 2.03, «Оценка стоимости недвижимого имущества» ОСТ ДСО 3.01, «Оценка машин и оборудования» ОСТ ДСО 3.02, «Оценка стоимости движимого имущества» ОСТ ДСО 3.04, «Оценка бизнеса» ОСТ ДСО 3.05, «Оценка стоимости культурных ценностей» ОСТ ДСО 3.18.

Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ

Данное сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета (с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений).

ООО «Вондига» признательно ЗАО «Воскресенский завод железобетонных изделий» за возможность оказать услуги по определению рыночной стоимости Объекта оценки – объектов недвижимого имущества, принадлежащих ЗАО «ВЗЖБИ» на праве собственности, расположенных по адресу: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

При возникновении каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации Оценщики ООО «Вондига» готовы ответить на все вопросы.

Генеральный директор
ООО «Вондига»



Егоров В.В.

МП

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	11
1.1.	ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	11
1.2.	ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	12
2.	ВВЕДЕНИЕ.....	14
2.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	14
2.1.1.	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	14
2.1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	14
2.1.3.	Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	15
2.1.4.	Основание для проведения оценки.....	15
2.1.5.	Дата составления Отчета.....	15
2.1.6.	Порядковый номер Отчета.....	15
2.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	15
2.2.1.	Объект оценки.....	15
2.2.2.	Имущественные права на Объект оценки.....	15
2.2.3.	Цель оценки.....	16
2.2.4.	Вид стоимости.....	16
2.2.5.	Предполагаемое использование результата оценки (задача, назначение оценки) и связанные с этим ограничения и пределы применения полученного результата.....	16
2.2.6.	Дата оценки.....	16
2.2.7.	Срок проведения оценки.....	16
2.2.8.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	16
2.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	18
2.3.1.	Сведения о Заказчике.....	18
2.3.2.	Сведения об Оценщиках, сотрудниках Исполнителя.....	18
2.3.3.	Сведения об Исполнителе.....	19
2.3.4.	Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.....	19
2.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	20
2.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	20
2.6.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	20
2.7.	ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....	21
3.	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....	23
3.1.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	23
3.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
3.2.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	23
3.3.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	26
3.3.1.	Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики Объекта оценки.....	26
3.3.2.	Перечень нормативных актов.....	26
3.3.3.	Перечень методической литературы.....	26
3.3.4.	Перечень источников внешней информации.....	26
3.4.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
3.5.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
3.5.1.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	28
3.5.2.	Ценообразующие факторы.....	35
3.6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	39
3.6.1.	Анализ земельного участка как незастроенного.....	39
3.6.2.	Анализ земельного участка с существующими улучшениями.....	39
3.7.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
3.7.1.	Методическая основа расчета рыночной стоимости недвижимого имущества.....	40
3.7.2.	Доходный подход (отказ от использования).....	40
3.7.3.	Затратный подход.....	40
3.7.4.	Сравнительный подход.....	55
4.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	86
4.1.	СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ.....	86
4.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	87
5.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	89
5.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	89
5.2.	ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ.....	89
5.3.	ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	89
5.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ.....	89
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА).....	90
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ).....	96
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ).....	143

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.

1.1. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.

Понятие	Определение (трактовка)
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Стоимость Объекта оценки	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
Итоговая стоимость Объекта оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата оценки	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки..
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Затраты на Объект оценки	Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.
Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции Объекта оценки	Срок, рассчитываемый с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Объект - аналог Объекта оценки	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний..
Затраты на воспроизводство Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.
Затраты на замещение Объекта оценки	Затраты, необходимые для создания аналогичного Объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях
Рыночная стоимость	<p>Наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.
Возможность отчуждения на открытом рынке	Означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действия сторон сделки	Означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.
Полнота располагаемой информации	Означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств	Означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
Инвестиционная стоимость	Стоимость объекта оценки 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	стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки.

1.2. ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Понятие	Определение (трактовка)
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Ценовые характеристики включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.
Элементы сравнения	Конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.
Наиболее эффективное использование	Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.
Рынок	Среда, в которой товары, блага и услуги обмениваются между покупателями и продавцами посредством механизма цен.
Имущественные права	Права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Имущественные права, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество.
Недвижимость (недвижимое имущество)	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Понятие недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимое имущество - это юридическое понятие, отличное от недвижимости, которая является физическим активом.

Понятие	Определение (трактовка)
Единицы сравнения	Связывающие две составляющие коэффициенты, которые отражают точные различия между объектами имущества и облегчают проведение анализа во всех трех подходах к определению стоимости (например, цена за квадратный метр) либо отношения, которые получаются путем деления цены продажи имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода или годы покупки).

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАО «ВЗЖБИ» на праве собственности, расположенные по адресу: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

Таблица 2.1–1. Состав Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Площадь, кв.м	Свидетельство о праве собственности	Обременение указанного права
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	50-50-29/045/2007-158	701 607,60	1973	766,2	50-НВ № 191560 от 10.01.2008 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9	50-50-29/015/2007-217	7 352 591,86	1974	12 563,5	50-НВ № 366447 от 17.05.2007 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
3	Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв№016:007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6	50-50-29/044/2006-059	451 154,36	1973	1 616,5	50-НЛ № 1381512 от 19.12.2006 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Т	50-50-29/045/2007-153	668 093,37	1986	1 039,1	50-НВ № 191555 от 10.01.2008 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. В	50:29:00:00391:002	нет данных	нет данных	265,8	50-НВ № 357609 от 07.03.2008 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б,Б1,Б2	50-50-29/044/2006-058	65 894,00	1978	842,0	50-НА № 1381514 от 19.12.2006 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015
7	Нежилое здание, инв.№.6955-559, лит.А, объект 2	50:29:00:0392:02:000	нет данных	нет данных	11,9	Серия АБ 0104746 от 28.09.1998 г.	Договор об ипотеке №05-2015/ДЗ/КЛМ-1 от 30.06.2015

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий» (ЗАО «ВЗЖБИ»).

Реквизиты Заказчика:

ЗАО «ВЗЖБИ»,

ОГРН: 1025000923155, дата присвоения ОГРН: 04.09.2002 г.

ИНН: 5005000250

КПП: 500501001

Юридический адрес: 140207, Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

2.1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости недвижимого имущества:

- доходный подход (обоснование отказа от использования);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);
- затратный подход (метод сравнительной единицы);

2.1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на «01» ноября 2017 года показали следующие значения рыночной стоимости Объекта оценки:

44 371 663 (Сорок четыре миллиона триста семьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят три) руб. без учёта НДС.

Таблица 2.1-1. Рыночная стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Площадь, кв.м	Свидетельство о праве собственности	Рыночная стоимость земельного участка под застройкой здания, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	50-50-29/045/2007-158	701 607,60	1973	766,2	50-НВ № 191560 от 10.01.2008 г.	454 549	4 218 596
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9	50-50-29/015/2007-217	7 352 591,86	1974	12 563,5	50-НВ № 366447 от 17.05.2007 г.	7 013 964	29 837 811
3	Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв016:007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6	50-50-29/044/2006-059	451 154,36	1973	1 616,5	50-НП № 1381512 от 19.12.2006 г.	453 077	3 673 734
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Т	50-50-29/045/2007-153	668 093,37	1986	1 039,1	50-НВ № 191555 от 10.01.2008 г.	561 165	2 895 352
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. В	50:29:00:00391:002	нет данных	нет данных	265,8	50-НВ № 357609 от 07.03.2008 г.	163 223	1 030 202
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б,Б1,Б2	50-50-29/044/2006-058	65 894,00	1978	842,0	50-НА № 1381514 от 19.12.2006 г.	577 580	2 602 984
7	Нежилое здание, инв.№.6955-559, лит.А, объект 2	50:29:00:0392:02:000	нет данных	нет данных	11,9	Серия АБ-0104746 от 28.09.1998 г.	10 580	112 984
	ИТОГО:						9 234 138	44 371 663

2.1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 10-01 оказания услуг по оценке имущества от «01» марта 2018 года заключён между Закрытым акционерным обществом «Воскресенский завод железобетонных изделий» и Обществом с ограниченной ответственностью «Вондига».

2.1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

Отчет составлен «30» марта 2018 года .

2.1.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Порядковый номер Отчета об оценке – 10-03/0318 .

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**2.2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАО «ВЗЖБИ» на праве собственности, расположенные по адресу: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

2.2.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты принадлежат ЗАО «Воскресенский завод железобетонных изделий» на праве собственности. Обременения указанных прав в отношении данных объектов указаны в описании объектов недвижимого имущества.

Реквизиты Собственника:

ЗАО «ВЗЖБИ»,
ОГРН: 1025000923155, дата присвоения ОГРН: 04.09.2002 г.
ИНН: 5005000250
КПП: 500501001
Юридический адрес: 140207, Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

2.2.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Цель оценки — определение рыночной стоимости.

2.2.4. ВИД СТОИМОСТИ

Вид стоимости – рыночная стоимость. Исполнитель определяет рыночную стоимость Объекта оценки, указанного в пункте 1 настоящего Задания на оценку, как наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Стоимость определяется в рублях Российской Федерации, без учёта налога на добавленную стоимость.

2.2.5. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ (ЗАДАЧА, НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ) И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Предполагаемое использование результатов (задача) оценки и любые связанные с этим ограничения: результат оценки рыночной стоимости цены имущества определяется для определения начальной цены продажи имущества на открытых торгах по реализации имущества Закрытого акционерного общества «Воскресенский завод железобетонных изделий» в рамках процедуры банкротства по делу Арбитражного суда Московской области № А41-16148/16 от «08» июня 2017 года. В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной в Задании на оценку, стоимость, указанная в Отчете об оценке, не может быть признана рекомендуемой. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя не действительно.

2.2.6. ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится по состоянию на «01» ноября 2017 года.

2.2.7. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка проводится с «01» марта 2018 года по «30» марта 2018 года.

2.2.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта 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.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.

- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирается на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
- Осмотр и последующее фотографирование объектов оценки не производилось Оценщиком. Вся информация об объектах была предоставлена Заказчиком. Оценщик исходил из предположения о достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, правоподтверждающие (правоустанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом активе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Оценка Объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора в отношении Объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценщик, принимавший участие в оказании услуг по оценке, обладает необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ**2.3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

Заказчиком является Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий», в лице Конкурсного управляющего Макарова Валерия Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-16148/16 от «08» июня 2017 года.

Реквизиты Заказчика:

ЗАО «ВЗЖБИ»,

ОГРН: 1025000923155 дата присвоения ОГРН: 04.09.2002 г.

ИНН: 5005000250

КПП: 500501001

Юридический адрес: 140207, Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

2.3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, СОТРУДНИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщиком является:

Егоров Владимир Валентинович, член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (адрес: город 119180, город Москва, улица Большая Якиманка, дом 31, офис 322; <http://www.srodso.ru>; телефоны: +7 (499) 230-04-50; +7 (499) 230-25-95; +7 (903) 225-69-16), свидетельство № 865 от 03.07.2015 года.

Параметр	Расшифровка параметра
Трудовой договор:	Егоровым Владимиром Валентиновичем заключен трудовой договор № 1 от 01.06.2015 года с ООО «Вондига» (ОГРН: 1135042002677 от 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; местонахождение: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение П, комнаты 8, 10).
Образование:	высшее, Егоров В.В. окончил Московский ордена Ленина, ордена Октябрьской революции и ордена Трудового Красного знамени Государственный Технический Университет им. Н.Э.Баумана; диплом серия ПВ № 210244 от 04.06.1990 года.
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа об оценочном образовании, квалификация:	Институт менеджмента и маркетинга Академии народного хозяйства при правительстве РФ; диплом серия ПП № 414151 от 27.09.2002 года, оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Повышение квалификации:	Академия народного хозяйства при Правительстве РФ, по программе «Приватизация, оценка стоимости и залог земли», с 03.02.2003 года по 14.02.2003 года. Международный университет в Москве, по программе «Оценочная деятельность», с 04.10.2005 года по 18.10.2005 года. Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА», «Оценка стоимости бизнеса», 28.02.2007 года. АНО ДПО «Международный институт переподготовки и повышения квалификации, По программе «Оценочная деятельность», с 11.01.2016 года по 28.01.2016 года.
Подпис страхования гражданской ответственности Оценщика:	№ 922/1229771202 от 16.06.2017 года, страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.07.2017 года по 30.06.2018 года
Страховая сумма:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2003 года.
Местонахождение Оценщика:	123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение П, комнаты 8, 10.
Номер контактного телефона:	+7 (495) 724-83-27

Параметр	Расшифровка параметра
Адрес электронной почты:	egorov.vondiga@gmail.com

Широкова Елена Евгеньевна, член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (адрес: город 119180, город Москва, улица Большая Якиманка, дом 31, офис 322; <http://www.stodso.ru>; телефоны: +7 (499) 230-04-50; +7 (499) 230-25-95; +7 (903) 225-69-16), свидетельство № 864 от 03.07.2015 года.

Параметр	Расшифровка параметра
Трудовой договор:	Широковой Еленой Евгеньевной заключен трудовой договор № 2 от 01.06.2015 года с ООО «Вондига» (ОГРН: 1135042002677 от 27.05.2013 года, ИНН: 5042128266; КПП: 770301001; местонахождение: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10).
Образование:	высшее, Широкова Е.Е. окончила Всероссийский заочный финансово-экономический институт, диплом серия ЭВ № 785759 от 30.06.1996 года.
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа об оценочном образовании, квалификация:	Институт профессиональной оценки, диплом серия ПП-1 № 478142 от 17.07.2009 года, оценка стоимости предприятия (бизнеса)
Повышение квалификации:	АНО ДПО «Международный институт переподготовки и повышения квалификации, По программе «Оценочная деятельность», с 11.01.2016 года по 28.01.2016 года.
Полис страхования гражданской ответственности Оценщика:	№ 922/1229775889 от 16.06.2017 года, страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.07.2017 года по 30.06.2018 года
Страховая сумма:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2010 года.
Местонахождение Оценщика:	123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10.
Номер контактного телефона:	+7 (495) 724-83-27
Адрес электронной почты:	shirokova.vondiga@gmail.com

2.3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Исполнителем является Общество с ограниченной ответственностью «Вондига».

Реквизиты Исполнителя:

ООО «Вондига»

ОГРН: 1135042002677, дата присвоения ОГРН 27.05.2013 года;

ИНН: 5042128266;

КПП: 770301001;

адрес: 123100, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 1, подвал 1, помещение II, комнаты 8, 10.

р/с 40702810240020003802 ОАО «Сбербанк России» Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Полис страхования ответственности Исполнителя: № 922/1267742286 от 12.09.2017 г., страховщик: ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с 01.10.2017 по 30.09.2018 г.

2.3.4. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данная оценка отражает рыночную стоимость Объекта оценки «01» ноября 2017 года. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению рыночной стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с Объектом оценки.
- Данная оценка может быть использована только для целей, заявленных в Отчете. Любое другое использование Отчета без письменного согласия Оценщиков недействительно.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки свободен от каких бы то ни было сервитутов, прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, кроме тех, которые указаны в правоустанавливающих документах и оговорены в Отчете.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону об оценочной деятельности в Российской Федерации №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции), Оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик, участвующий в составлении настоящего Отчета, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков».

В рамках настоящей оценки применялись федеральные стандарты оценки, приведенные ниже:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиям к проведению оценки» (ФСО N 1)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2)
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3)
- Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
- Стандарты Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков»: «Цели, сферы применения и организации стандартов» ОСТ ДСО 1.01, «Составление отчета об оценке» ОСТ ДСО 2.03, «Оценка стоимости недвижимого имущества» ОСТ ДСО 3.01, «Оценка машин и оборудования» ОСТ ДСО 3.02, «Оценка стоимости движимого имущества» ОСТ ДСО 3.04, «Оценка бизнеса» ОСТ ДСО 3.05, «Оценка стоимости культурных ценностей» ОСТ ДСО 3.18.

Указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2.6. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества – объектов недвижимого имущества, принадлежащих ЗАО «ВЗЖБИ» на праве собственности, расположенных по адресу: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Недвижимые и движимые вещи:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ, от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ,

от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ) К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Содержание права собственности:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. 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 образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

2.7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с имуществом. Принципы оценки имущества могут быть объединены в следующие четыре группы:

- *принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора;*
- *принципы, связанные с производством;*
- *принципы, связанные с рыночной средой;*
- *принцип наиболее эффективного использования.*

Принципы, основанные на представлениях покупателя-инвестора, включают следующие: полезность, замещение и предвидение.

Полезность – это способность актива удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени. Полезность для каждого собственника индивидуальна и выражается в способности актива приносить доход его потенциальному владельцу.

Замещение. Принцип замещения гласит, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности. Этот принцип лежит в основе всех трех подходов к оценке любого актива: затратного, рыночного и доходного.

Предвидение – стоимость создается ожиданием выгод, которые могут быть получены в будущем. Это очень важный принцип, определяющий логику любого покупателя-инвестора. Действительно имеет смысл сегодня вкладывать деньги в тот объект, который в будущем гарантирует определенную выгоду, причем будущий доход, пересчитанный к сегодняшнему дню, должен оправдать сегодняшнее вложение. На этом принципе базируется доходный подход.

Принципы, связанные с производством:

Вклад. Стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего объекта собственности или той величиной, которая должна быть вычтена из стоимости всего объекта в случае его отсутствия. Стоимость самого компонента может не равняться величине вклада. Могут быть случаи, когда наличие компонента уменьшает стоимость всего объекта, а не увеличивает.

Сбалансированность. Все факторы производства должны находиться в таком соотношении, чтобы доходы от объекта были максимальны.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Соответствие. Стоимость объекта создается и сохраняется тогда, когда его характеристики соответствуют потребностям рынка.

Предложение и спрос. Цена собственности растет при увеличении спроса и снижается при увеличении предложения, а когда предложение и спрос сбалансированы, рыночная стоимость обычно отражает затраты на производство.

Конкуренция. Существуют взаимовлияющие усилия двух или более покупателей по обеспечению покупки, а между продавцами – взаимовлияющие усилия двух или более потенциальных продавцов по совершению продажи. Конкуренция – основа максимизации прибыли и экономического развития. Более высокие, чем обычно, прибыли стимулируют обострение конкуренции.

Изменение. Стоимость объекта не остается постоянной и меняется с течением времени и под воздействием других факторов, влияющих на объект.

Принцип наиболее эффективного использования - это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

Наиболее эффективное использование. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

3.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
3. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
4. выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
5. расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
6. согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки;
7. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАО «ВЗЖБИ» на праве собственности, расположенные по адресу: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

Обременения указанных прав в отношении данных объектов указаны в описании объектов недвижимого имущества.

Объекты оценки находятся по адресу: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная, дом 5.

Рисунок 3.2-1. Место расположения Объекта оценки на карте Воскресенского района



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Состав и общие характеристики Объекта оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 3.2-1. Состав и обшая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Наименование основного средства	Назначение	Год постройки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый (основной) номер	Описание	Срок ввода в эксплуатацию, лет	Кол-во этажей	Площадь застройки в кв.м	Площадь на свитчге в кв.м	Площадь по плану в кв.м	Объем, куб. м	Сведения о праве собственности	№ и дата технического паспорта
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016.0007, 12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	Котельная	1973	701 667,60	50-50-29/045/2007-158	С, С1 - фундамент бетонный, стены - ж/б плиты, перекрытие - ж/бетонное, кровля - мягкая, С2 - фундамент бетонный, стены - металлические, перекрытие - металлические, металлоческое, кровля - железная, С3 - фундамент бетонный, стены - кирпич, перекрытие - ж/бетонное, кровля - мягкая, С4 - фундамент бетонный, стены - кирпич, перекрытие - деревянные, кровля - железная	44,00	1	833,5	766,2	766,2	7 795,0	50-НВ № 191560 от 10.01.2008 г.	№4189863 от 04.04.2007 г.
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016.0007, 12855, лит. Б7,Б8,Б9	Производственный корпус	1974	7 352 591,86	50-50-29/015/2007-217	Нежилое здание включает в себя производственный корпус сборного железобетона, бетоноукладительный лент, лент заподвгатель, склад цемента, арматурный пролет производственного корпуса, бетоно-растворный лент, трансформаторные подстанции КТП-630 кВт и КВЭ, Б7: Фундамент бетонный, стены - кирпичные, перекрытие - бетонное, кровля - мягкая, Б8: фундамент - бетонный, стены - БМЗ, перекрытия - бетонные, кровля - мягкая, Б9 - фундамент - ж/бетонный, стены - бетонные плиты, кирпич, перекрытия - ж/бетонные, металл, кровля - мягкая	43,00	1	12861,4	12 563,5	12 563,5	185 249,0	50-НВ № 366447 от 17.05.2007 г.	№4189298 от 04.04.2007 г.
3	Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение:	Административно-бытовое здание	1973	451 154,36	50-50-29/044/2006-059	Административно-бытовое здание - двухэтажное с подвалом и шлюзом, Б3 - фундамент бетонный, стены - ж/б панели, кирпич, перекрытия - ж/б плиты, кровля - мягкая, полы -	44,00	1, 2	830,8	1 616,5	1 616,5	6 874,0	50-НВ № 1381512 от 19.12.2006 г.	№3239980 от 10.10.2006 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

№ п/п	Наименование основного средства	Назначение	Год постройки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый (основной) номер	Описание	Срок полезного использования	Кол-во стоек	Площадь стоек в кв.м	Площадь свайчатого поля в кв.м	Площадь по качеству в кв.м	Объем, м ³	Снижены ли права собственности	№ и дата технического паспорта
	нежилое, инв.№ 016-007-12855, лит. Б3, Б4, Б5, Б6					плитки, линолеум, окна - двойные створные, двери - фаянсовые, Б4, Б5 - металлические, Б6 - фундамент-бетонный, стены - кирпичные, перекрытия - ж/б плиты, кровля - мажла, полы - бетонные, окна - двойные створные, двери - металлические, Б6 - фундамент: бетонный, стены - бетонные конструкции, металлические столбы, перекрытия металлические, кровля - металлический гофрированный лист, полы бетонные								
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016-007-12855, лит. Г	Здание ремонтно-механических мастерских	1986	668 093,37	50-50-29/044/2007-153	Фундамент - бетонный, стены - БМЗ, перекрытия - ж/бетонные, кровля - мажла	31,00	1	1 029,0	1 039,1	1 039,0	6 791,0	50-НВ № 191555 от 10.01.2008 г.	№3655408 от 04.04.2007 г.
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016-007-12855, лит. В	Здание оздоровительного комплекса	нет данных	нет данных	50-29-00-00391-002	нет данных	нет данных	1	299,3	265,8	нет данных		50-НВ № 357609 от 07.03.2008 г.	№-4162828 от 28.06.2007 г.
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016-007-12855, лит. З, Б1, Б2	Здание столовой	1978	65 894,00	50-50-29/044/2006-658	Б.Б2 - фундаменты: бетонный, стены - кирпичные, перекрытия - ж/бетонные, кровля - мажла, Б1 - стены - металлические столбы, перекрытия - деревянные, кровля - линолеум	39,00	1	1 059,1	842,0	842,0	3 411,0	50-НА № 1381514 от 19.12.2006 г.	№3239981 от 10.10.2006 г.
7	Нежилое здание, инв.№ 6955-559, лит.А, объект 2	нет данных	нет данных	50-29-00-0392-02-900	нет данных	нет данных	нет данных	1	19,4	11,9	нет данных	35,7	Серия АБ-0104746 от 28.09.1998 г.	нет данных

В качестве Заказчика настоящей оценки выступает Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий» (ЗАО «ВЗЖБИ»)

Фотографирование Объекта оценки не проводилось. Информация об Объекте оценки предоставлена Заказчиком.

3.3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

3.3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 191560 от 10.01.2008 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 366447 от 17.05.2007 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НЛ № 1381512 от 19.12.2006 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 191555 от 10.01.2008 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 357609 от 07.03.2008 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НА № 1381514 от 19.12.2006 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права Серия АБ 0104746 от 28.09.1998 г.;
- ✓ Технический паспорт №4189863 от 04.04.2007 г.;
- ✓ Технический паспорт №4189298 от 04.04.2007 г.;
- ✓ Технический паспорт №3239980 от 10.10.2006 г.;
- ✓ Технический паспорт №3655408 от 04.04.2007 г.;
- ✓ Технический паспорт № 4162828 от 28.06.2007 г.;
- ✓ Технический паспорт №3239981 от 10.10.2006 г.

3.3.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

3.3.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014

3.3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.domofond.ru, www.cian.ru/, [http:// realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), www.realty4sale.ru, <https://www.avito.ru>, и др.

3.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки основан на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач. Основными этапами определения стоимости Объекта оценки являются:

1. Подготовка информации для проведения оценки

1.1. Анализ полученных документов на предмет полноты и достаточности информации. Выявление специфических особенностей Объекта (-ов) оценки.

1.2. Сбор и анализ внешней информации, необходимой для оценки. Обзор региона (экономический, территориальный, экологический, политический, правовой и т.д.), анализ рынка, к которому относится Объект оценки и т.д.

2. Анализ наиболее эффективного использования.

3. Выбор подходов и методов оценки.

4. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках затратного подхода.

5. Расчет рыночной стоимости объекта (-ов) в рамках сравнительного подхода

6. Расчет рыночной стоимости недвижимого (-ов) имущества в рамках доходного подхода

7. Анализ полученных на основе трех подходов результатов с целью выявления наиболее/наименее достоверных. Согласование результатов.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в Задании на оценку, а также выводы Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Производится обоснование выбранного Оценщиком способа согласования, допущений и использованной информации. В случае применения для согласования процедуры взвешивания, производится обоснование выбора использованных весов.

8. Составление Отчета об оценке.

В качестве последнего этапа, Оценщик пишет Отчет о своих выводах и суждениях и передают Заказчику.

В рамках настоящего Отчета при выполнении работ по определению рыночной стоимости Объекта оценки были использованы:

✓ Затратный подход (Метод сравнительной единицы)

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

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб. м строительного объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений и т.д.

✓ Доходный подход (отказ от использования);

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

✓ Сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж).

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.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на определении статистическим выборочным методом рыночной стоимости недвижимого имущества на вторичном рынке на дату оценки в месте оценки.

3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.5.1. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Экономику страны характеризуют такие показатели, как:

- изменение валового внутреннего продукта;
- темпы роста промышленного производства;
- изменение объема инвестиций в основной капитал;
- объемы внешней торговли;
- курсы валют;
- объем государственного долга;
- объем денежной массы;
- уровень инфляции.

Данный перечень индикаторов не является исчерпывающим, но они позволяют дать полную картину экономической ситуации в стране и перспективы экономического развития. Обзор экономики составлен по состоянию на 01.08.2017 г. (итоги 2 кв. 2017 г.) на основе статистики, аналитических материалов и прогнозов Центрального банка РФ, Минэкономразвития РФ, Федеральной службы государственной статистики и других источников.

Рост ВВП во 2кв17 составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% за от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).

Рисунок 3.5-1. Рост ВВП и инвестиций во 2 кв17



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Производственная активность

Данные по ВВП за 2кв17 подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика ежемесячных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июль 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.

Таблица 3.5-1. Вклад отраслей в рост ВВП (оценка Минэкономразвития России)

	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв
ВВП в рыночных ценах	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

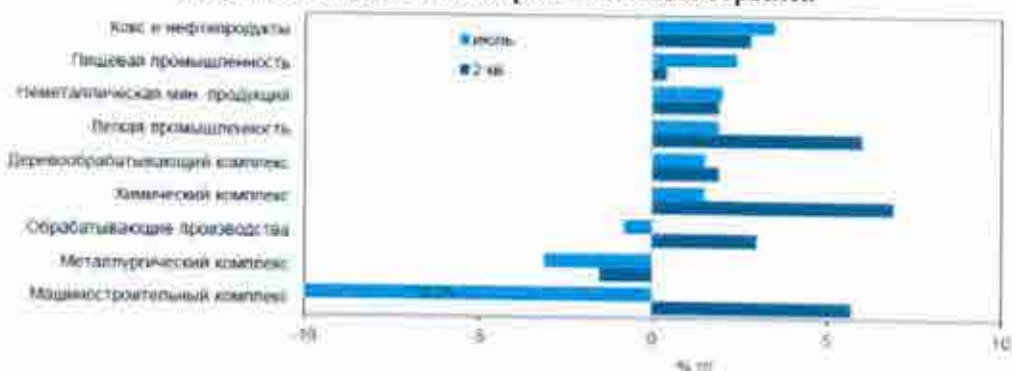
Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м са) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

Добыча полезных ископаемых (+4,0% г/г, -0,4% м/м са) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом

поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa) после динамичного роста во 2кв17. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в основном за счет товарных групп, которые традиционно характеризуются высокой волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка (см. раздел «Потребительский спрос»). Еще одним фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей стало продолжающееся снижение выпуска в металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов (+3,5% г/г).

Рисунок 3.5-2. Динамика обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, — деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.

В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе.

Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В

помесячном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае.

В июне и июле выпуск продукции сельского хозяйства сдерживался запозданием начала уборочных работ. Неблагоприятные погодные условия, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. В результате показатели сбора многих сельскохозяйственных культур существенно отстают от календарного графика. По данным Росстата, по состоянию на 1 августа зерновые и зернобобовые были скошены с площади 6,4 млн. гектаров, или 21,7% от площади посевов. На 1 августа 2016 года данный показатель составлял 8,9 млн. гектаров, или 29,7% от площади посевов. Запоздание начала уборочной кампании наблюдается также по картофелю и другим овощам.

Таблица 3.5-2. Основные показатели производственной активности

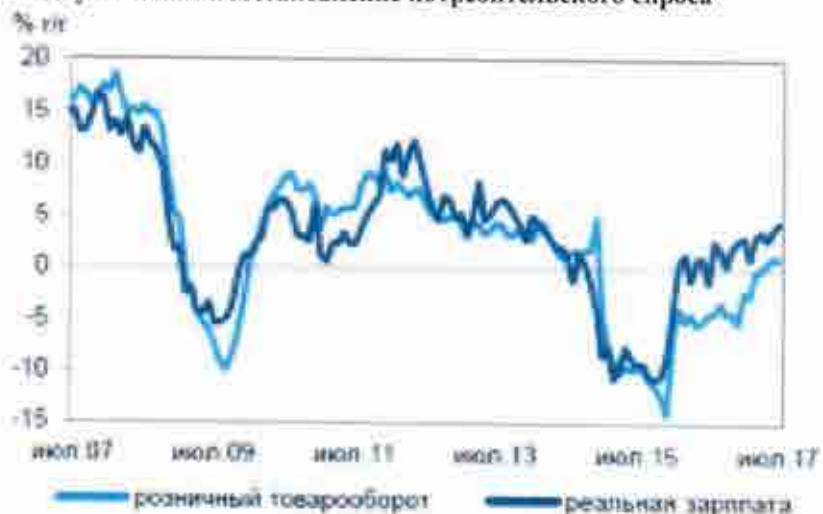
	июл.17	2кв17	июл.17	июл.17	апр.17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	9,4	8,9	9,6	9,5	5,4	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	3,5	2,5	3,5	3,8	3,8	0,7
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,8	-	-0,1	1,4	1,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	-	2,0	1,7	0,7	-	-
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,8	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,4	-	-0,3	0,9	1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	3,2	-	3,1	2,7	1,9	-	-
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	3,2	2,9	5,7	0,6	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,0	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Обеспечение электроэнергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	3,6	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	-	-1,5	0,9	2,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,1	-	2,5	2,8	2,4	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,3	-	-0,7	-0,2	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-2,3	-	-2,0	-2,4	-3,3	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительский спрос

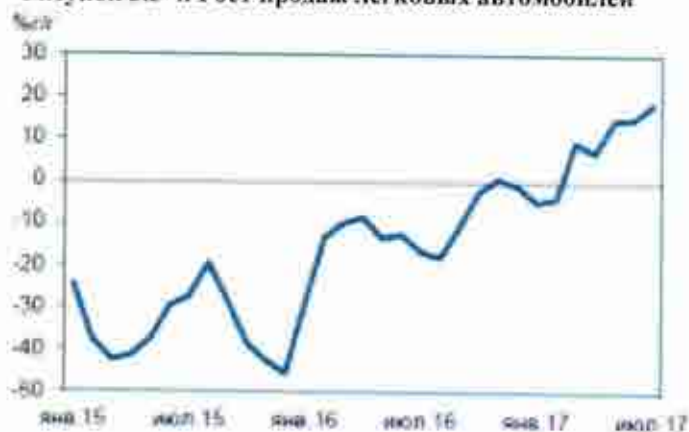
В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика околонулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.

Рисунок 3.5-3. Восстановление потребительского спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 3.5-4. Рост продаж легковых автомобилей



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»¹, построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за первые 16 дней августа достиг максимального значения (108,4 пункта) с начала 2014 года. Активизация поисковых запросов наблюдалась как в товарах, так и услугах.

Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные). Благоприятная динамика реально заработной платы обеспечивается не только сниженным инфляцией, но и высокими темпами роста номинальных заработных плат (8,4% г/г и 8,6% г/г в июне и июле, соответственно). В целом за 7 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 3,0% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,5% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-июль сократились на 1,4% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Восстановление экономики обеспечивается ростом производительности труда, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности

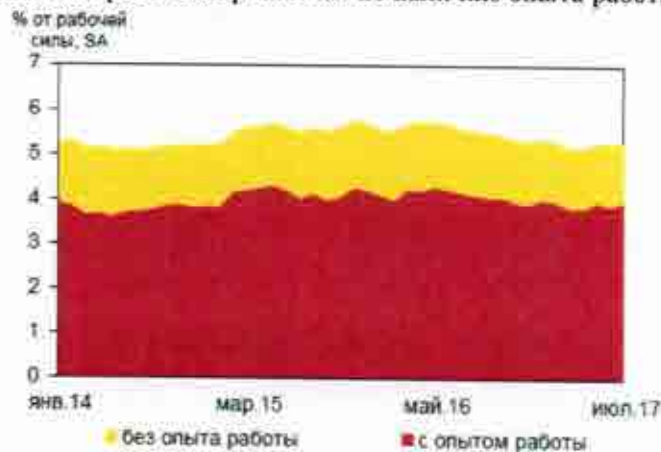
занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Рисунок 3.5-5. Уровень безработицы, %



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 3.5-6. Уровень безработицы по наличию опыта работы, %



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В июле сохранилась тенденция к восстановлению кредитования населения. В июле, по оценке Минэкономразвития России с исключением валютной переоценки, портфель розничных ссуд увеличился на 6,9% г/г, при этом рост наблюдался как в ипотеке, так и в других потребительских кредитных продуктах. В то же время темп роста вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем будет оказывать поддержку потребительскому спросу.

Таблица 3.5-3. Индикаторы потребительской активности

	нояб.17	1П17	2кв	июн.17	май.17	апр.17	1кв	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	2,9	3,4	3,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1			1,0	-0,3	0,7		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,6	7,4	7,7	8,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3			1,5	0,1	1,0		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,6	3,0	-2,8		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,7	-0,1	-2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,5	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,0			0,2	0,1	0,2		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,1	-0,3	0,2		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2			0,4	0,0	0,5		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	0,3	0,6	0,6	1,2	-0,8	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3			0,0	-0,1	0,3		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инвестиционный спрос

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле – июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года.

В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесечных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий.

Таблица 3.5-4. Показатели инвестиционной активности

	7 мес17	июл.17	2 кв17	апр.17	май.17	апр.17	1 кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			6,3				2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			2,5				2,0		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	7,1	3,2	5,3	3,8	-0,4	-4,3	-4,3	-4,8
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,7	2,1	0,5	1,1	1,2	-0,5		
Производство инвест. товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	6,8	4,4	6,6	7,0	-0,8	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,3	2,6	3,1	5,0	-4,8	-0,2		
Импорт инвестиционных товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года			36,9	43,3	44,3	23,7	7,0	5,5	-30,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			11,0	-0,7	11,0	-1,5	9,2		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-11,0	-6,2	-8,6	-6,1	-3,6	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,4	-2,7	-1,9	-2,6	-0,8	8,5		

Источник: Росстат, ФТС, РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Выводы:

- С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв2017 и мартом.
- Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающие влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.
- Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина.
- Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка.
- Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.
- Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области.
- Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1 кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после 0,5% г/г в 1 кв2017 и 0,7% г/г в марте.

3.5.2. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

3.5.2.а. Анализ российского рынка железобетонных изделий

Производство железобетонных изделий (ЖБИ или в западной традиции reinforced concrete structures - RCS) в РФ сокращается с 2014 года. Согласно исследованию рынка ЖБИ, в январе - апреле 2016 года произведено на 1 654 тыс. куб. м. меньше, чем в аналогичном периоде 2015 года. Преодоления негативного тренда в ближайшее время ожидать не приходится. Замедление жилищного строительства в России начало сказываться на сфере производства стройматериалов, в том числе сборных железобетонных конструкций и деталей. Российские предприятия показывают неустойчивую повышательную динамику производства ЖБИ на протяжении последних 4 месяцев. В январе - апреле 2016 года объем производства ЖБИ в натуральном выражении сократился на 22% г/г. В 2015 году спад составил 19% г/г. Сокращение объемов производства ЖБИ вызвано уменьшением спроса со стороны потребляющей отрасли, что стало прямым следствием сокращения инвестиций в строительство.

Динамика производства ЖБИ в России

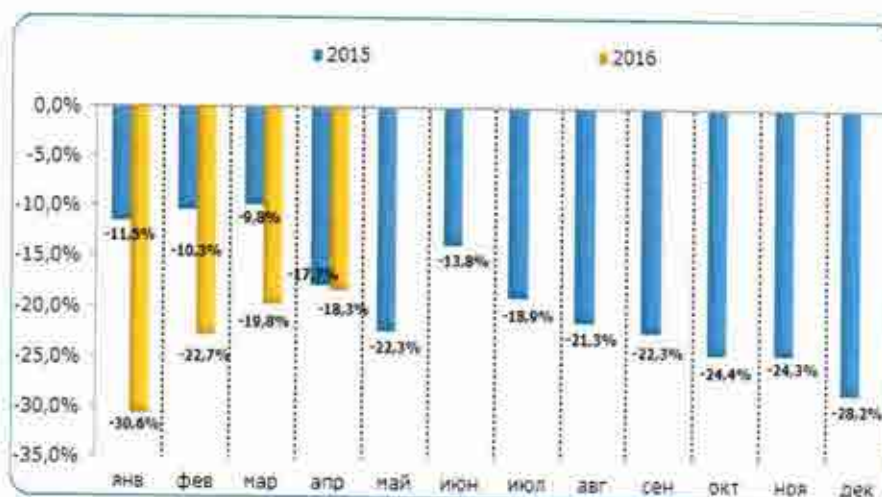
Рисунок 3.5-7. Динамика производства ЖБИ в РФ в январе 2015-апреле 2016 гг., в % к предыдущему месяцу в натуральном выражении



Источник: данные Росстата, аналитика IndexBox

Объем производства ЖБИ в России

Рисунок 3.5-8. Динамика производства ЖБИ в РФ в январе 2015-апреле 2016 гг., прирост к аналогичному месяцу прошлого года в натуральном выражении, %



Источник: данные Росстата, аналитика IndexBox

Динамика производства ЖБИ в стоимостном выражении повторяет динамику производства в натуральном выражении, имея при этом менее выраженное падение. Так, за январь - апрель 2016 года объем производства в стоимостном выражении оказался на 14% ниже г/г. Рынок ЖБИ в России: производство по товарным категориям

Таблица 3.5-5. Объем производства ЖБИ в 2010-апреле 2016 гг., в натуральном и стоимостном выражении

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	III кв 2016
Объем пр-ва, тыс. куб. м.	20 263	22 874	24 937	26 921	26 787	21 787	5 782
Темпы роста, в % г/г.	-	12,3%	10,8%	10,8%	100%	81%	78%
Объем пр-ва, млн. руб.	178 970	176 718	209 805	242 307	239 745	210 466	59 638
Темпы роста, в % г/г.	-	99%	11,9%	11,5%	99%	88%	86%

Источник: данные Росстата, аналитика IndexBox

Если говорить о товарных категориях рынка железобетонных изделий, основной объем приходится на плиты, панели и настилы перекрытий и покрытий железобетонные: в 1 кв. 2016 г. было произведено 31% от совокупного объема производства в натуральном выражении. Отсутствие структурных изменений производства продукции по товарным категориям обусловлено устойчивым спросом со стороны потребителей.

Рисунок 3.5-9. Структура производства ЖБИ по товарным категориям РФ во 2-м кв. 2015 г.- 1 кв.2016 г. в натуральном выражении



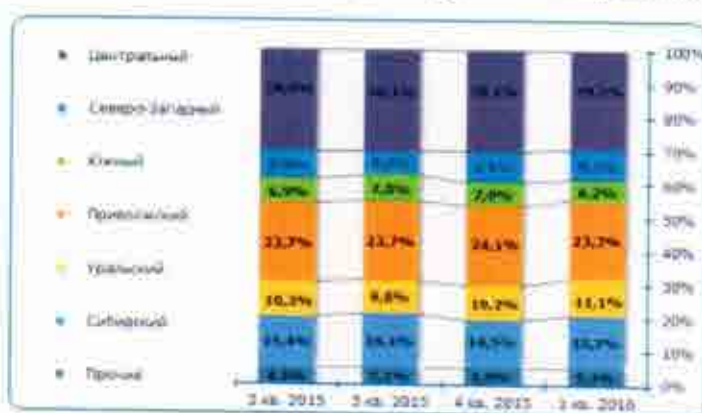
Источник: данные Росстата, аналитика IndexBox

В числе важнейших предприятий отрасли можно выделить: ЗАО "Завод сборного железобетона №6" из Омской области, ПАО "МОСТОЖЕЛЕЗОБЕТОНКОНСТРУКЦИЯ" из Москвы, ЗАО "ДЗ ЖБИ" из Московской области, ЗАО "ОБД" из Краснодарского Края, ОАО "СМУ "Электронстрой" из Санкт-Петербурга и др. Отметим, что как таковых федеральных игроков на рынке ЖБИ нет, конкуренция идет локально, так как ЖБИ не выгодно перевозить в другие регионы.

Рынок ЖБИ в России: география производства

Наибольший объем производства среди всех федеральных округов приходится на Центральный федеральный округ: в 1 кв. 2016 года там было произведено 1 203 тыс. куб. м. ЖБИ, что составляет 29% от совокупного объема. На втором месте с долей 23% находится Приволжский федеральный округ, на третьем месте - Сибирский федеральный округ с долей 16%. В совокупности на данные федеральные округа приходится 68% от российского объема производства в 1 кв. 2016 года, в то время как в 2 кв. 2015 года на те же округа приходилось в совокупности 69%. Стабильное распределение долей в совокупном объеме производства показывает равномерное внутригодовое использование мощностей во всех федеральных округах.

Рисунок 3.5-10. Структура производства ЖБИ по федеральным округам РФ во 2 кв.2015 г.- 1 кв.2016 г., в натуральном выражении



Источник: данные Росстата, аналитика IndexBox

В среднесрочной перспективе темпы роста производства строительных материалов будут определяться спросом строительного комплекса при строительстве объектов, входящих в состав ФАИП, а также в жилищном строительстве на земельных участках, относящихся к Фонду развития жилищного строительства на условиях государственно-частного партнерства. Строительство других зданий и сооружений будет обусловлено спросом на них в зависимости от общей социально-экономической ситуации, обеспечивающей их инвестиционную привлекательность. Вопреки ожиданиям строительная отрасль окончила прошедший год с неплохими итогами. Общая площадь построенного жилья за год увеличилась на 1,4%. Однако страна вяло выходит из текущего кризиса. Значительно сжался объем выданных ипотечных кредитов, и, главное, кредитов, выданных банками строительным организациям. В сопоставимых ценах объем инвестиций в строительство по итогам 2015 года упал почти на 15%. На ту же величину в январе - апреле текущего года сократился ввод жилья. Таким образом, обвал жилищного рынка, которого не произошло в 2015 году, может произойти в текущем или следующем, а нежилос строительство уже давно демонстрирует плохие результаты.

Источник информации: <http://www.indexbox.ru/news/obiem-proizvodstva-zhbi-v-rossii-v-yanvare-aprele-2016-goda-sokratilsya/>

3.6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

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

Наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незастроенной земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

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

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

Необходимо различать наиболее эффективное использование недвижимости в обмене и в пользовании. Если отчуждение после проведения оценки не предполагается, то соответственно при анализе наиболее эффективного использования рассматриваются различные варианты управления недвижимостью, максимизирующие стоимость рассматриваемого объекта (снос и возведение нового объекта, реконструкция, капитальный ремонт, изменения функционального назначения и др.). Если оценка проводится для целей последующего отчуждения недвижимости, то нельзя рассматривать все вышеперечисленные альтернативы, а необходимо рассмотреть наиболее эффективный вариант использования, приносящий продавцу (т.е. Заказчику) максимальную выгоду при отчуждении этого объекта (проведение предпродажной подготовки, снос объекта и освобождение площадки под строительство и т.д.).

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли с улучшениями. Когда земельный участок с улучшениями создает стоимость, большую, чем стоимость земли без улучшений, наиболее эффективным будет использование земельного участка с улучшениями.

Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объектов недвижимости:

- ✓ анализ участков земли как незастроенных;
- ✓ анализ земли с существующими улучшениями.

3.6.1. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК НЕЗАСТРОЕННОГО

На рассматриваемом земельном участке на дату оценки расположены действующие строения, входящие в состав активов действующего предприятия, а также, согласно правоустанавливающим документам на земельный участок, разрешенным использованием земельного участка является эксплуатация расположенных на нем производственных строений. Поэтому использование земельного участка в качестве незастроенного невозможно с юридической точки зрения, как следствие законодательно недопустимо.

Дальнейшее рассмотрение остальных критериев не требуется.

3.6.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ

Далее следует перейти к рассмотрению эффективности использования земельного участка в качестве застроенного. Оцениваемый земельный участок можно использовать под строительство и

эксплуатацию объектов иного функционального назначения при сносе существующих зданий, либо их реконструкции, перепрофилировании и др.

Так как расположенные на земельном участке объекты недвижимости представляют собой действующий имущественный комплекс, предназначенный для осуществления производственной деятельности предприятия, то снос существующих зданий, либо их реконструкция и/или перепрофилирование приведет к сбою и изменению деятельности предприятия, что является экономически нецелесообразным и, как следствие, неэффективным.

Поэтому, на основе вышеизложенного можно сделать вывод, что максимально эффективным использованием земельного участка является его текущее использование.

3.7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.7.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ОСНОВА РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. В соответствии Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три подхода:

- ✓ доходный подход;
- ✓ затратный подход;
- ✓ сравнительный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям, для которых она определяется, и точности использованных при ее расчете методов.

3.7.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

При применении доходного подхода оценка рыночной стоимости недвижимости основывается на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни (с учетом времени их поступления и связанного с этим риска), в стоимость. Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость.

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемых единиц недвижимого имущества. При этом необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия (бизнесом), в который кроме объектов недвижимого имущества входят иные объекты основных средств, предпринимательские способности и т.д. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием, необходимо вычлнить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на оцениваемые объекты недвижимого имущества. Поскольку из дохода предприятия, формируемого за счет реализации конечной продукции, невозможно вычлнить долю, приходящуюся непосредственно на данные объекты, доходный подход к оценке объектов недвижимого имущества не применялся.

Также Оценщик считает нецелесообразным использование доходного подхода, поскольку высока вероятность некорректного прогнозирования будущих доходов и расходов от сдачи в аренду коммерческой недвижимости.

3.7.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

3.7.3.а. Методические основы затратного подхода

Рассматриваемый подход к оценке рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство/замещение. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий¹.

Затраты на замещение определяются затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки².

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Оценка затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки.
2. Расчет выявленных видов устаревания (совокупное устаревание).
3. Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок.
4. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости путем корректировки затрат на воспроизводство/замещение на совокупное устаревание с последующим увеличением полученной величины на стоимость прав на земельный участок.

Затраты на воспроизводство/замещение объекта определяются:

- ✓ по сборникам укрупненных показателей;
- ✓ по сметной стоимости;
- ✓ по современной стоимости аналогов.

Уменьшение затрат на воспроизводство/замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников, определяется совокупным (накопленным) устареванием.

Для определения коэффициента совокупного (накопленного) устаревания используется формула:

$$U_{\text{шк}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - U_{\text{фун}}) \cdot (1 - U_{\text{шт}}),$$

- где
- $U_{\text{шк}}$ — коэффициент совокупного (накопленного) устаревания;
 - $I_{\text{физ}}$ — коэффициент физического износа;
 - $U_{\text{фун}}$ — коэффициент функционального устаревания;
 - $U_{\text{шт}}$ — коэффициент внешнего (экономического) устаревания.

Физический износ — это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств конструкциями, элементами здания и здания в целом в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ объектов недвижимости определяется одним из следующих методов:

- ✓ метод интегральной средневзвешенной оценки устаревания конструктивных элементов объекта;
- ✓ метод эффективного возраста исходя из нормативного срока службы и экспертно назначенного оставшегося срока службы объекта;
- ✓ прямой метод, исходя из требуемых нормативных затрат на ремонт или снижения потребительских свойств или технических характеристик в пределах от нормативных до предельно допустимых;
- ✓ метод экспертизы состояния объекта (визуального осмотра объекта оценки).

Функциональное устаревание — потеря стоимости объекта, вызванная появлением новых технологий. Стоимость функционального устаревания равна разности между затратами на замещение

¹ Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

² Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

объекта оценки и ценой более совершенного аналога, скорректированной на уровень параметров качества объектов оценки.

Внешнее (экономическое) устаревание проявляется в потере объектом стоимости, вызванной общеэкономическими, внутриотраслевыми, общенациональными или мировыми технологическими, экологическими и политическими изменениями. В качестве таких изменений может выступать: сокращение спроса и предложения на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; изменения в структуре запасов сырья; рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги; изменения в структуре соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; инфляция; высокие процентные ставки; законодательные ограничения; факторы окружающей среды.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется как разница между затратами на воспроизводство/замещение и совокупным устареванием с добавлением стоимости прав на земельный участок:

$$PC = 33 * K_n * (1 - Y_{\text{нак}}) + PC_1$$

где	PC	—	рыночная стоимость объекта;
	33	—	затраты на воспроизводство/замещение объекта;
	K _n	—	коэффициент предпринимательской прибыли;
	Y _{нак}	—	накопленное устаревание объекта;
	PC ₁	—	рыночная стоимость прав на земельный участок.

3.7.3.b. Выбор метода оценки

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы:

- ✓ Метод сравнительной единицы.
- ✓ Метод разбивки по компонентам.
- ✓ Ресурсный метод и его разновидности.
- ✓ Базисно-индексный метод и его разновидности.
- ✓ Комбинированный метод.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб. м строительного объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений и т. д.

Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме.

С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с оцениваемым объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются поправки по уровню стоимости для района строительства, также учитывается изменение стоимости строительства во времени. При подборе объектов-аналогов используются специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) из серии «Справочник оценщика», разработанного ООО «КО-ИНВЕСТ».

Метод разбивки по компонентам

Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта.

Метод разбивки по компонентам может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта.

Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный)

Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов.

Как показывает анализ, более точное значение затрат на замещение/воспроизводство получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ). Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный)

Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы.

Комбинированный метод

Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В рамках настоящего отчета, в силу отсутствия смет и чертежей, а так же ведомостей учета материалов, наиболее информационно-обеспеченным методом Оценщиком признан метод сравнительной единицы с использованием Укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов согласно сборникам из серии «Справочник оценщика», публикуемых ООО «КО-ИНВЕСТ», а также с использованием прайс-листов, размещенных в сети «Интернет».

3.7.3.с. Расчет затрат на воспроизводство/замещение

Затраты на воспроизводство/замещение объектов недвижимости рассчитаны в соответствии со сборниками укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 г., «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 г., «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 г. и индексами цен в строительстве КО-ИНВЕСТ № 98 за январь 2017 г.

Для приведения показателей в уровень цен на дату оценки к затратам на замещение применяются индексы цен строительства (КО-ИНВЕСТ). Данные, используемые для расчета затрат на воспроизводство/замещение по сборникам Укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, предоставлены Заказчиком. В справочных показателях стоимости учтены следующие затраты:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочим);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) прибыль предпринимателя.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость (НДС).

Все приведенные в сборниках здания и сооружения разделены на 15 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в конструкциях.

Таблица 3.7-1. Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы (КС)
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон и сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Сталь и железобетон (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Источник: УПСС «КО-ИНВЕСТ»

Таблица 3.7-2. Классы конструктивных систем сооружений

Основной материал	Класс конструктивной системы
Нерудные и бетон	КС-8
Монолитный железобетон	КС-9
Сборный железобетон	КС-10
Конструкции из стали	КС-11
Стальные трубы	КС-12
Древесина	КС-13
Кабели и провода	КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории	КС-15

Источник: УПСС «КО-ИНВЕСТ»

Подбор аналога производится посредством поиска представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому объекту. В случае отсутствия подходящего представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам объектам других отраслей.

Для каждого аналога в таблицах приводится девятиразрядный код, предназначенный для быстрого поиска источника справочной информации о стоимости замещения.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение в целом по зданию.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

1. первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м объема здания («+» увеличение, «-» уменьшение);

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться с использованием приведенных в сборнике справочных показателей по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \frac{S \cdot C_{ст}}{V}$$

- где S – площадь отсутствующей стены кв. м;
 $C_{ст}$ – справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс. руб. за 1 кв. м стены;

V – объем оцениваемого здания, куб.м

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = \left(C_{\text{пер}} + C_{\text{пол}} + 0,6 \times C_{\text{карк}} \right) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}$$

где $C_{\text{пер}}$, $C_{\text{пол}}$, $C_{\text{карк}}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб.м здания;
 h_o , h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания brutto.

Поправка на наличие подвалов (ΔC_n) производится с учетом приведенных в сборнике справочных данных о стоимости строительства подвалов, исходя из их объемов и характеристик.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особостроительных работ (фундаментов под оборудование, каналов и других специальных работ). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку должна учитываться в балансовой стоимости. Таким образом, при определении восстановительной стоимости объектов, справочная стоимость строительства единицы строительного объема уменьшается на величину особостроительных работ (ΔC_{oc}).

Поправка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования/прочих работ, которые имеются у здания-аналога, ($\Delta C_{пр}$) рассчитывается исходя из удельного веса данных видов работ в справочной стоимости единицы строительного объема здания-аналога.

Применение данных поправок при расчете затрат на замещение оцениваемых объектов не требовалось.

1. вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Поправка на разницу между объемом (площадью) оцениваемого здания (V_o или S_o) и объемом (площадью) здания-аналога ($V_{cпр}$ или $S_{cпр}$) определяется по нижеприведенной таблице. При разнице в объемах менее 25 %, а в площадях менее 10 % поправочный коэффициент K_o к общей стоимости здания может не вводиться.

Таблица 3.7-3. Поправки на разницу в объемах и площадях для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$\frac{V_o}{V_{cпр}}$	K_o	$\frac{S_o}{S_{cпр}}$	K_o
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,85-0,50	1,1
0,70-0,50	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,5	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: сборники «КО-ИНВЕСТ»

Корректирующие поправки:

1. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_c) вводится в том случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике. Значение данного коэффициента представлено в таблице ниже.

Таблица 3.7-4. Значение коэффициента на различие в сейсмичности

Сейсмичность в балах	K_c
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: сборники ООО «КО-ИНВЕСТ»

Для Московской области $K_c=1$.

2. Территориально-экономический коэффициент. Регионально-экономический коэффициент ($K_{\text{рег-эк}}$) приведены в справочниках для экономических районов, краев, областей в разрезе по отраслям промышленности (представлены в сборниках УПСС КО-ИНВЕСТ).

Для Московской области $K_{\text{тер-эк}}=1$.

3. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В используемых сборниках справочная стоимость предоставлена по состоянию на 01.01.2016 г. в ценах базового региона (Московской области). При переходе к уровню цен по состоянию на дату оценки необходимо использовать корректирующие коэффициенты, приведенные в сборниках КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 98:

- ✓ индекс, учитывающий темп роста цен на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г., приведенный в табл. 2.2.2 на стр. 43 сборника № 98 по соответствующему региону, исходя из конструктивных элементов оцениваемого здания;
- ✓ индекс, учитывающий прогнозный темп прироста цен до даты оценки, указанный на столбчатом графике в разделе 2.6 на стр. 71 сборника № 98.

Табл. 3.7-1. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве в Московской области для разных конструктивных систем по состоянию на 01.11.2017 г.

Класс КС	Алгоритм расчета		К инфл
КС-1	1,015 ×	1,034524945	1,0500428
КС-2	1,019 ×	1,034524945	1,0541809
КС-3	1,029 ×	1,034524945	1,0645262
КС-4	1,03 ×	1,034524945	1,0655607
КС-5	1,014 ×	1,034524945	1,0490083
КС-6	1,044 ×	1,034524945	1,080044
КС-7	1,032 ×	1,034524945	1,0676297
КС-8	1,019 ×	1,034524945	1,0541809
КС-9	1,036 ×	1,034524945	1,0717678
КС-10	1,03 ×	1,034524945	1,0655607
КС-11	1,044 ×	1,034524945	1,080044
КС-12	1,019 ×	1,034524945	1,0541809
КС-13	1,032 ×	1,034524945	1,0676297
КС-14	1,015 ×	1,034524945	1,0500428
КС-15	1,032 ×	1,034524945	1,0676297

Формула расчета затрат на замещение по сборникам КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 г., «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 г., «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 г., индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ № 98 за январь 2017 г. имеет следующий вид:

$$ЗЗ = V_0 \times (C_a - \Delta C_{\text{ст}} + \Delta C_{\text{б}} + \Delta C_{\text{п}} - \Delta C_{\text{ос}} - \Delta C_{\text{пр}}) \times K_0 \times K_c \times K_{\text{тер-эк}} \times K_{\text{инфл}}$$

где	ЗЗ	–	затраты на замещение объекта на дату оценки, руб.;
	V_0	–	строительный объем оцениваемого здания, м ³ ;
	C_a	–	стоимость единицы строительного объема объекта-аналога в ценах на 01.01.2009 г., руб./м ³ ;
	$\Delta C_{\text{ст}}$	–	поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (для пристроенного здания);
	$\Delta C_{\text{б}}$	–	поправка на различие в высоте этажа оцениваемого здания и здания-аналога;
	$\Delta C_{\text{п}}$	–	поправка на наличие подвалов;
	$\Delta C_{\text{ос}}$	–	поправка на величину особостроительных работ;
	$\Delta C_{\text{пр}}$	–	поправка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования / прочих работ;
	K_0	–	коэффициент, учитывающий разницу между объемом оцениваемого здания и объемом здания-аналога;

K_c	-	корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности
$K_{тер-эк}$	-	территориально-экономический коэффициент,
$K_{инфл}$	-	коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ (Источник: «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ, выпуск № 98, январь 2017 г.);

Формула расчета затрат на замещение по сборнику КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства» 2016 год имеет следующий вид:

$$ЗЗ = V_0 \times K_{тер-эк} \times K_{инфл} \times K_c$$

где	$ЗЗ$	-	затраты на замещение объекта на дату оценки, руб.;
	V_0	-	единица измерения оцениваемого объекта;
	$K_{тер-эк}$	-	территориально-экономический коэффициент;
	$K_{инфл}$	-	коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ (Источник: «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ, выпуск № 98, январь 2017 г.);
	K_c	-	коэффициент, учитывающий различия в сейсмичности.

Таблица 3.7-5. Расчет затрат на замещение/воспроизводство Объекта оценки.

№ п/п	Наименование основного средства	Год постройки, г	Площадь по свидетельствам, кв.м.	Объем, куб. м	КС	Код аналога	КС аналога	Источник	Единица измерения	Стоимость аналога, руб.	Ко	Клнфа	Крес-клим	Ксейсм	Затраты на замещение/затраты на воспроизводство, руб., без НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016-007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	1973	766,2	7 795,0	КС-1	гнП3.13.000.0256	КС-1	ПЗ 2016, стр.680	куб. м	6 640,00	1,00	1,05004281	1,00	1,00	54 348 956
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016-007-12855, лит. Б7,Б8,Б9	1974	12 583,5	185 249,0	КС-1	гнП3.11.000.0010	КС-1	ПЗ 2016, стр.524	куб. м	2 091,00	0,86	1,05004281	1,00	1,00	360 796 424
3	Здание смешанной этажности, лит.Б3 - друштяволок с подвалом, лит. Б4,Б5 - одностоянок, назначение: нежилое, инв№016-007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6	1973	1 616,5	6 874,0	КС-1	гнП3.11.000.9124	КС-1	ПЗ 2016, стр.524	куб. м	2 586,00	1,00	1,05004000	1,00	1,00	18 665 683
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016-007-12855, лит. Т	1986	1 039,1	6 791,0	КС-2	гнП3.03.000.0128	КС-2	ПЗ 2016, стр.164	куб. м	3 977,00	1,00	1,0541800	1,00	1,00	28 471 090
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016-007-12855, лит. В	лет. дашных	265,8	265,8	КС-4	гнО3.01.000.0264	КС-4	ОЗ 2016, стр.106	кв.м	45 802,00	1,00	1,0655600	1,00	1,00	12 972 310
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016-007-12855, лит. Б,Б1,Б2	1978	842,0	3 411,0	КС-4	гнО3.05.000.0062	КС-4	ОЗ 2016, стр.269	куб. м	8 019,00	1,00	1,05004281	1,00	1,00	28 721 621
7	Нежилое здание, инв.№.6955-559, лит.А, объект 2	лет. дашных	11,9	35,7	КС-4	гнП3.17.000.0069	КС-4	ПЗ 2016, стр.958	куб. м	10 551,00	1,00	1,0655600	1,00	1,00	401 365
	Итого:														493 377 449

3.7.3.d. Расчет коэффициента предпринимательской прибыли

Предпринимательская прибыль отражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор за риск, связанный со строительством объекта, схожего по структуре с оцениваемым. Данный доход включает также компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. Уровень доходов девелоперов в России намного выше, чем на западных рынках из-за того, что со строительством связан очень высокий риск.

Расчет прибыли предпринимателя осуществляется по формуле¹:

$$K_n = \left(1 + \left(\frac{Yk}{4} \right) \cdot \frac{K}{3} \right) + E \cdot \left(1 + \left(2 \cdot \left(\frac{Yk}{4} \right) \cdot \frac{K}{3} \right) + \left(\left(\frac{Yk}{4} \right)^2 \right) \cdot \left(\frac{K^2}{3} \right) \right) \cdot \left(\frac{Yk}{4} \right) \cdot \left(\frac{K}{2} \right)$$

Где: Yk - годовая норма отдачи;
 K - планируемый срок строительства (в кварталах). Принимается по СНиП 1.04.03-85*;
 E - необходимые первоначальные инвестиции в первый квартал строительства в % от общей суммы. Принимается по СНиП 1.04.03-85 (часть I и II).

В используемой формуле расчета описана зависимость от сроков строительства, потребности в первоначальных вложениях и нормы отдачи на капитал.

Планируемый срок строительства и необходимые первоначальные инвестиции определены в соответствии со СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Расчет коэффициента предпринимательской прибыли для оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице ниже.

Таблица 3.7-6. Расчет коэффициента прибыли предпринимателя

№ п/п	Наименование основного средства	Продолжительность периода строительства, кварталы	Годовая норма отдачи, %	Первоначальные инвестиции в первый квартал строительства в % от общей суммы	Прибыль предпринимателя, в долях.	Коэффициент прибыли предпринимателя, в долях.
11	Завод железобетонных конструкций, в составе: производственного и административного корпусов, складов и складских площадок, вспомогательных зданий и сооружений, сетей производственного и инженерного обеспечения (мощность 100 м3/год)	7,00	12,50%	7%	0,126245168	1,126

3.7.3.e. Оценка совокупного устаревания недвижимости

Для расчета совокупного устаревания необходима оценка трех его составляющих — физического износа, функционального и внешнего устаревания.

3.7.3.f. Оценка физического износа

Для оцениваемого недвижимого имущества расчет физического износа проводится по удельным весам конструктивных элементов и инженерного оборудования, принятых по данным технических паспортов, информации, предоставленной техническими службами и на основании ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р). Критерии оценки физического износа для отдельных элементов зданий, приведенные в нормах ВСН 53-86(р), отражены в таблицах ниже

Таблица 3.7-7. Фундаменты бутовые, ленточные

Признаки износа	Качественная оценка	Физический износ, %
Трещины в цокольной части здания	Ширина раскрытия зданий до 1,5 мм	0-20
Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	Неравномерная осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены	21-40
Сквозные трещины в цоколе, распространение трещин на всю высоту здания. Искривление и значительная осадка отдельных участков стен. Развитие осадок не наблюдается	Ширина раскрытия трещин до 10 мм. Неравномерная осадка с прогибом стен более 0,01 от длины стены	41-60
Развитие сквозных трещин в стене здания, разрушение цоколя,	-	61-80

¹ Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 Оценка прибыли предпринимателя

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
развитие деформаций фундаментов		

Таблица 3.7-8. Стены

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещин до 1 мм	0-10
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см	11-20
Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30 %. Ширина трещины более 2 мм	21-30
Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высоты и следы увлажнения	Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50 %	31-40
Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен	Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 высоты, прогиб стены до 1/200 длины деформируемого участка	41-50
Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка	51-60
Разрушение кладки местами	-	61-70

Таблица 3.7-9. Перегородки

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Трещины в местах сопряжения с плитами перекрытий и заполнительными дверных проемов	Ширина трещин до 2 мм	0-20
Глубокие трещины, выкрашивание раствора в местах сопряжения со смежными конструкциями	Ширина трещин до 5 мм	21-40
Большие сколы и сквозные трещины в панелях, в местах примыкания к перекрытиям; выбоины, разрушение защитного слоя панелей, трещины по всей панели	Ширина трещин до 10 мм	41-60
Заметное выпучивание, горизонтальные трещины на поверхности, обнажение арматуры	Прогиб панели до 1/100 длины или высоты панели	61-80

Таблица 3.7-10. Перекрытия

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Трещины в местах примыкания к стенам	Ширина трещин до 0,5 мм	0-10
Трещины в плитах (усадочные или вдоль рабочего пролета)	Ширина трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м до 0,8 м	11-20
Трещины в плитах поперек рабочего пролета или множественные осадочные	Ширина раскрытия трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 кв. м до 1,5 м	21-30
Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам	Трещины более 2 мм. Прогибы до 1/50 пролета	31-40
Разнаваляющиеся трещины у опорных участков плит, прогибы	Прогибы до 1/100 пролета	41-50
Увеличение трещин и прогибов во времени	Прогибы до 1/100 пролета. Трещины 3 мм	51-80

Таблица 3.7-11. Крыши

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Мелкие выбоины на поверхности плит	Повреждения на площади до 15 %	0-20
Трещины в панелях, пробоины, следы протечек. Оседание утеплителя, его высокая влажность	Ширина трещин до 1 мм. Протечки на площади до 10 %. Относительная влажность утеплителя до 20 %	21-40
Множественные трещины в панелях, протечки и промерзания, прогибы панелей	Ширина трещин панели до 2 мм. Протечки и промерзания на площади до 25 %. Прогиб панели до 1/80 пролета	41-60
Местные разрушения панелей, деструкция утеплителя, протечки и промерзания		61-80

Таблица 3.7-12. Кровли

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов		0-20
Вздутые поверхности, трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, требующие замены 10 % кровли; ржавление и значительные повреждения настенных желобов; проникновение влаги в местах примыкания к вертикальным поверхностям		21-40
Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутая, требующие замены от 10 до 25 % кровельного покрытия; протечки кровли местами		41-60
Массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие части покрытия		61-80

Таблица 3.7-13. Полы

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плитусов		0-20
Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5 % кв. м на площади до 25 %		21-40
Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 кв. м на площади до 50 %		41-60
Массовые разрушения покрытия и основания		61-80

Таблица 3.7-14. Проемы

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %
Мелкие повреждения в местах сопряжения коробов со стенами, истирость или щели в притворах. Замызка местами		0-20

Признаки износа	Физический износ, %
отстала, частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов	
Оконные переплеты разошлись, покорежились и расшатаны в углах, часть приборов повреждена или отсутствует отсутствие остекления, отливов	21-40
Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	41-60
Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают, все сопряжения нарушены	61-80

Таблица 3.7-15. Двери деревянные

Признаки износа	Физический износ, %
Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или шпели в притворах	0-20
Дверные полотна ослабли или имеют неплотный притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены	21-40
Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена	41-60
Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком	61-80

Таблица 3.7-16. Отделочные покрытия

Признаки износа	Физический износ, %
Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен	0-20
Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден	21-40
Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, местами отслоения и вздутия	41-60

Источник: Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Уч. для строительных вузов. М., 1981

Расчет физического износа зданий представлен в таблице ниже.

3.7.3.g. Оценка функционального устаревания

Функциональное устаревание — уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов оценки. Признаки функционального устаревания у оцениваемых объектов отсутствуют в связи с тем, что они соответствуют современным требованиям и технологиям строительства.

3.7.3.h. Оценка экономического устаревания

Внешнее (экономическое) устаревание определяет уменьшение полезности оцениваемого имущества в результате действия внешних факторов — рыночных, финансовых, законодательных, экологических и прочих условий функционирования. Признаков внешнего устаревания у оцениваемых объектов не выявлено. Таким образом, величина накопленного устаревания соответствует величине физического износа.

Расчет рыночной стоимости улучшений в рамках затратного подхода производился по формуле и представлен в таблице ниже.

Таблица 3.7-18. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование основного средства	Затраты на замещение/воспроизводство, руб., без НДС	Коэффициент прироста/преципимателя, и долей	Илиное физическое, %	Устаревание функц., %	Устаревание экономич., %	Устаревание моральн., %	Затраты на замещение/воспроизводство, с учетом накопл. устаревания, руб., без НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, илп.№016/007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	54 348 956	1,126	75%	-	-	75%	15 299 231
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, илп.№ 016/007-12855, лит. Б7,Б8,Б9	349 796 424	1,126	75%	-	-	75%	98 467 693
3	Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, илп016/007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6	18 663 683	1,126	75%	-	-	75%	5 254 390
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, илп.№.016/007-12855, лит. Т	28 471 090	1,126	75%	-	-	75%	8 014 612
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, илп.№ 016/007-12855, лит. В	12 972 310	1,126	75%	-	-	75%	3 651 705
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, илп.№.016/007-12855, лит. Б,Б1,Б2	28 721 621	1,126	75%	-	-	75%	8 085 136
7	Нежилое здание, илп.№.6955-559, лит.А, объект 2	401 365	1,126	75%	-	-	75%	112 984
	Итого:	493 377 449						138 885 751

3.7.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с Объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

3.7.4.а. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод соотнесения цены и дохода.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 3.7-19. Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <u>Определение стоимости прав аренды:</u> Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации	<u>Определение стоимости:</u>	Метод затруднен в использовании -

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
	земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	«непрозрачность» и «недоверенность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверенность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<u>Определение стоимости:</u> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <u>Определение стоимости прав аренды:</u> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недоверенность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р»

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок под застройкой зданиями при помощи метода сравнения продаж.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^k \alpha_i \times V_{PCi}$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице.

$$\sum_i^k \alpha_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}$$

где:

P - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр - для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) - для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар - для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Таблица 3.7-20. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы стросний
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта- аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново пересчитывается.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах- аналогах.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов (Московская область, Воскресенский район);
- площадь объектов недвижимости;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций.

Определение рыночной стоимости

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных объекту оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлены в таблице ниже.

В таблице ниже приведено максимально возможное описание основных ценообразующих параметров, в том числе и месторасположения выбранных объектов-аналогов, полученных от представителей продавцов данных объектов.

Земельные участки под застройкой оцениваемых зданий относятся к категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, с разрешенным использованием: для ведения предпринимательской деятельности (производственная зона). Для расчета их рыночной стоимости Объекта оценки были подобраны объекты-аналоги с подобным назначением.

Таблица 3.7-21. Описание объектов-аналогов отобранных для расчета земельного участка

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, Воскресенский муниципальный район, сельское поселение Фединское, д. Ратмирово, ул. Набережная, 5	Московская область, Воскресенский район, Воскресенск	Московская область, Воскресенский район, Воскресенск	Московская область, Воскресенск, ул.мелведка
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Площадь земельного участка, Га	Га	0,5500	0,1000	0,7000
Разрешенное использование земельного участка	для ведения предпринимательской деятельности (производственная зона)	для производственного складского комплекса	производство	производство
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Рельеф участка	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот	рельеф ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ	свободный ЗУ
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода)	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации (сайт)		https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_5_5_sotok_moskovskaya_oblast_voskresenskiy_rayon_voskresensk_679829576/	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_10_sotok_posim_cyurupy_6797778050/	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promn_oznacheniya_1059387527
Контактная информация (Агентство, агент, телефон)		Андрей Риелтор +7 (916) 634-25-00	Наталья Риелтор +7 (958) 498-27-31	Контактное лицо: Рифат, тел.8 919 108-84-28
Цена предложения объекта без НДС (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб.		2 800 000	500 000	6 100 000
Цена предложения без учета НДС, руб./Га		5 090 909	5 000 000	8 714 286
Описание объекта-аналогов		Продам земельный участок площадью 55 соток, Московская область, цена 2 800 000 руб.	Продается земля промышленного назначения в поселке им. Цюрупы по ул.Рабочий городок. Категория: земли населенных пунктов. Для строительства гостиничного комплекса. 10 соток земли. Коммуникации по границе участка: свет, газ, вода, канализация. Правильной прямоугольной формы. Ровный, не затопливается. Развитая инфраструктура поселка: школа, сад, магазины, больница, сбербанк, почта и т.д. в середине ПТ. Хорошее транспортное сообщение. Большая численность населения поселка. КН 50:29:0020102:2510	Предлагается в продажу участок площадью 0,7 га. Категория: населенные пункты. ВРИ: для производственной застройки. На участке здание операторной АЗС, которое можно использовать для организации АЗС, шиномонтажа, кафе, СТО, приемный пункт и т.д. Участок на дороге, обездная г. Воскресенск. Территория заасфальтирована (требует ремонта). Электричество 40 кВт (линия требует ремонта). Прямая продажа от собственника, без посредников. Возможен торг.

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
			Идеальное место для строительства сетевого магазина или автомойки, автосервиса. Показ в любое время, звоните! Звоните!	

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 3.7-22. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельного участка

Источник информации	Ключевые сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения без учета НДС, руб./Га	руб./Га		https://move.ru/objects/products/и_55_8010к_моск_област_район_вожделеевский_10_8010к_посп_сугару_6797778050/	https://move.ru/objects/products/и_55_8010к_моск_област_район_вожделеевский_10_8010к_посп_сугару_6797778050/	https://www.avito.ru/moskva/vozdelensk/земельные_участки/участок_70_801_проектная_схема_1059387527
1. Качество передаваемых прав					
1.1. Обременение	%	обременения не зарегистрированы	0%	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Скорректированная стоимость	руб./Га		5 090 909	5 000 000	8 714 286
1.2. Качество прав на земельный участок	%	Право собственности	0%	Право собственности	Право собственности
Скорректированная стоимость	руб./Га		5 090 909	5 000 000	8 714 286
2. Условия финансирования					
2.1. Условия финансирования	%	финансирование	0%	финансирование	финансирование
Скорректированная стоимость	руб./Га		5 090 909	5 000 000	8 714 286
3.1. Особые условия					
Корректировка	%	особые условия продажи не зарегистрированы	0%	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Скорректированная стоимость	руб./Га		5 090 909	5 000 000	8 714 286
4.1. Изменение цен во времени					
Корректировка	%	01.11.2017	0,00%	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Скорректированная стоимость	руб./Га		5 090 909	5 000 000	8 714 286
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки					
Корректировка	%	13,00%	13,00%	уготовывание предусмотрено	уготовывание предусмотрено
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./Га		4 429 091	4 350 000	7 581 429
5. 1. Вид разрешенного использования					
Корректировка	%	производство	0%	производство	производство
Скорректированная стоимость на вид разрешенного использования	руб./Га		4 429 091	4 350 000	7 581 429
6.1. Местоположение					
Район расположения	%	Московская область, Воскресенский район, с/поселение Фединское, д. Ратмирово, ул. Набережная, 5	Московская область, Воскресенский район, с/поселение Фединское, д. Ратмирово, ул. Набережная, 5	Московская область, Воскресенский район, с/поселение Фединское, д. Ратмирово, ул. Набережная, 5	Московская область, Воскресенский район, с/поселение Фединское, д. Ратмирово, ул. Набережная, 5
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%
6.2. Расположение относительно автомагистралей					
Корректировка	%	улицы	0%	улицы	улицы
6.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту					
Корректировка	%	дефактированная дорога, возможность круглогодичный подъезд	0%	возможна дефактированная дорога, возможность круглогодичный подъезд	возможна дефактированная дорога, возможность круглогодичный подъезд
7.1. Площадь земельного участка					
Корректировка на площадь земельного участка	Га	1,0	1,0	1,0	1,0
7.2. Состояние участка					
Корректировка	%	дополнительные затраты на подготовку доминирующие затраты на подготовку доминирующие затраты на подготовку	0%	дополнительные затраты на подготовку доминирующие затраты на подготовку доминирующие затраты на подготовку	дополнительные затраты на подготовку доминирующие затраты на подготовку доминирующие затраты на подготовку

Отчет № 10-01/0318 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Воскресенский район, деревня Ратмирово, улица Набережная; принадлежащего на праве собственности ЗАО «ВЗЖБИ»

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован	Объект-аналог 1 площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован	Объект-аналог 2 площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован	Объект-аналог 3 площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован
Корректировка на состояние	%	0%	0%	0%	0%
8.1. Доступные инженерные коммуникации		8. Доступные инженерные коммуникации			
Корректировка на наличие коммуникаций	%	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе
Общая чистая коррекция	%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./га	4 429 091	4 429 091	4 350 000	7 581 429
Общая валовая коррекция	%	0%	0%	0%	0%
Рыночная стоимость 1 Га/руб. земельного участка на основе сравнительного подхода (не облагается НДС)	руб./га	5 453 507			
Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка/руб. на основе сравнительного подхода (не облагается НДС)		545,3507			

Источник информации: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- время публичной оферты – поправка на время;
- цена предложения/сделки - корректировка на торг;
- корректировка на разницу в площади земельного участка;
- корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Качество прав

Объектом оценки является земельный участок, принадлежащий на правах собственности, объекты-аналоги №1,2,3 также предполагают передачу прав собственности на земельный участок, введение корректировки не требуется.

Поправка на время

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в различное время в течении октября 2017 года, поэтому в данной работе поправка на время продажи не применялась.

Корректировка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке земельных участков из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Корректировка вводилась на основании данных о рекомендуемом диапазоне корректировки на уторговывание, представленных в Сборнике рыночных корректировок СРК-2017 ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» ООО «НЦПО» под редакцией к.т.э. Яскевича Е.Е.

Таблица 3.7-23. Скидка на торг при продаже, %

№	Наименование объекта	min	max	среднее
1	Торговые помещения	10%	12%	11%
2	Офисные помещения	10%	13%	11,5%
3	Производственно-складские помещения	12%	15%	13,5%
4	Земельные участки	12%	14%	13%
5	Жилая недвижимость	10%	12%	11%

В связи со сложившейся текущей экономической ситуацией Оценщиком был принят торг из расширенного интервала 12-14% в размере 13%.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены по адресу: Московская область, Воскресенский район.

Корректировка на местоположение складывается из двух составляющих: корректировки на удаление от областного центра и корректировки на направление шоссе. Также все объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от автомобильной дороги общего пользования.

Таким образом, введение корректировки на местоположение не требуется.

Разрешенное использование

Расчет корректировки не требуется, так как объекты аналоги и объект оценки в данном случае идентичны по назначению земельного участка.

Корректировка на площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. В данной работе корректировка на площадь не проводилась, так как рассматривается весь земельный участок под производством ЗАО «Воскресенский завод железобетонных изделий», реализация отдельных земельных участков, входящих в состав Объекта оценки не предусматривается, и к расчету была взята стоимость 1 Га площади.

Обеспеченность коммунальными услугами

Объект оценки рассматривается как свободный земельный участок с возможностью подведения всех необходимых коммуникаций. В данном случае, ко всем объектам-аналогам также возможно подвести все коммуникации, корректировка по ним не вводилась.

Состояние участка

В данном случае все объекты-аналоги не требуют дополнительных затрат на подготовку площадки. Земельные участки расчищены и спланированы. Корректировка равна 0%.

Таблица 3.7-24. Рыночная стоимость земельных участков под застройкой зданиями, рассчитанная с помощью сравнительного подхода к оценке

№ п/п	Наименование основного средства	Кадастровый (условный) номер	Площадь застройки, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость участка под застройкой зданиями, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016-007-12855, лит. С, С1, С2, С3, С4	50-50-29/045/2007-158	833,5	545,3507	454 549
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016-007-12855, лит. Б7, Б8, Б9	50-50-29/015/2007-217	12861,4	545,3507	7 013 964
3	Здание смешанной этажности: лит. Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4, Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв.№16-007-12855, лит. Б3, Б4, Б5, Б6	50-50-29/044/2006-059	830,8	545,3507	453 077
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016-007-12855, лит. Т	50-50-29/045/2007-153	1 029,0	545,3507	561 165
5	Здание, назначение: нежилое, 1-	50-29-00-00391-002	299,3	545,3507	163 223

№ п/п	Наименование основного средства	Кадастровый (условный) номер	Площадь застройки, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость, участка под застройкой зданиями, руб.
	этажное, инв.№ 016-007-12855, лит. В				
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016-007-12855, лит. Б,Б1,Б2	50-50-29/044/2006-058	1 059,1	545,3507	577 580
7	Нежилое здание, инв.№ 6955-559, лит.А, объект 2	50-29-00-0392-02-000	19,4	545,3507	10 580
	ИТОГО:				9 234 138

3.7.4.b. Выбор объектов аналогов для оцениваемых зданий

При применении метода сравнительного анализа продаж Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки Оценщиком на рынке коммерческой недвижимости выбраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом. Оценщик считает, что данные обо всех объектах-аналогах достаточны и достоверны.

Данные об объектах-аналогах для оцениваемых объектов проанализированы Оценщиком и представлены в таблицах ниже

Таблица 3.7-25. Описание объектов-аналогов для оцениваемых объектов - Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Местоположение	Воскресенск, улица Киселева	Коммуна, улица Мира, 30	Лонатинский мкр, улица Титова, 3
Площадь, кв. м	370,00	511,00	590,00
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м	3 000,00	1 500,00	2 400,00
Права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная
Техническое состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется
Дополнительная информация	Продаются 2 помещения общей площадью 370 кв.м. Одно 174 метра назначение мастерская, другое 196 метров назначение склад. Расположено на участке 30 соток. Из коммуникаций: электричество в достатке, газ подключен и газом все отапливается, канализация - септик, холодная вода, хороший и удобный подъезд. Цена за оба здания 10.000.000. Возможна продажа вместе с бизнесом по производству мебели 13.000.000. Цена от собственника, возможен торг. Вы можете задать вопрос в объявлении или оставить свои контакты, и мы свяжемся с	Продам производственную базу. Земельный участок, 15 соток (земли населенных пунктов), разрешенное использование - для строительства производственной базы. Нежилое помещение, площадью 511,6кв.м., 2-а этажа. Мощность 380квт, отопление, газ водоснабжение центральное. Возможность подъезда грузового транспорта.	Одноэтажное отдельно стоящее здание. Срочная продажа. Общ.площадь 590 м.кв., в здании три отдельных входа, расположено на земельном участке 24 сот, есть парковка на 20 а/м. Собственная котельная. Возможно использовать под хостел, общежитие, офис, торговлю, мед.центр или др. Потенциальному клиенту торг, собственник Территория огорожена. Вода центральная холодная. Своя электрическая подстанция. Выделенная мощность 22 кВт. Своя котельная. Высота по-толков 4 метра. Хорошая разгрузочная площадка

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Вами в удобное для Вас время. С уважением Марина.		
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	Андрей Разин Компания Первый Риэлторский Центр Размещено 10.10.2017 +7 (906) 727-88-33	менеджер компании Размещено 28.09.2017 +7 (916) 333-79-74	Татьяна Дагаева Компания Третий Рим Размещено 08.10.2017 +7 (903) 008-52-20 +7 (966) 097-64-26
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-ulica-kiseleva-157922267/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-garazhnaya-ulica-141324098/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-lopatinskiy-titova-ulica-141324851/
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	10 000 000	7 000 000	7 300 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	27 027	13 699	12 373

Таблица 3.7-26. Описание объектов-аналогов для оцениваемых объектов - Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Местоположение	Воскресенск, Московская улица, 43	Воскресенск, Гаражная улица, 5	Воскресенск, улица Гиганта
Площадь, кв. м	4 500,00	1 732,00	42 513,00
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м	13 400,00	12 000,00	20 000,00
Права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная
Техническое состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется
Дополнительная информация	Продается производственно-складской комплекс в г. Воскресенск, ул. Московская, 43а, общей площадью 6 291м2 от СОБСТВЕННИКА. Из них несколько цехов площадью около 4 500м2 с высотой потолков 12м2 и въездными воротами высотой 4м, остальные 1 800м2 различные офисно-складские помещения, 1, 3418га земли. На всё есть свидетельства о собственности. Огороженная охраняемая территория. На территории есть парковка. Подведенная электрическая мощность до 1,3 МВт! На данный момент часть производственных площадей сдано в аренду, поэтому можно рассматривать и как действующий бизнес.	Продается автономный производственный комплекс. Территория 1,2 га, правильной формы, огорожена. По границе участка ж/д ветка. На территории 1. производственное здание 1 500 кв.м., высота потолков 6 м., стелки для производства окон. Электроснабжение, отопление 2. Здание лесопилки 800 кв.м. 3. Котельная 4. Кран подъемный. Коммуникации: газ, канализация, водоснабжение, электричество 380 кВт	Продам производственную базу г. Воскресенск. Собственные ж.д. пути с большим путевым развитием, примыкающим к ж.д. станции Воскресенск Московской ж.д., две ж.д. эстакады для выгрузки сыпучих грузов (вместимость грузового фронта и фронта одновременных работ 18 вагонов), административное здание площадью 400 кв.м. (оборудовано душевыми раздевалками для обслуживающего персонала и офисными помещениями). Электрические мощности 1,2 МВт, вода, канализация, на территории (по границе) проходит газовая трасса.
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	менеджер компании Размещено 28.09.2017 +7 (916) 333-79-74	менеджер компании Размещено 28.09.2017 +7 (916) 333-79-74	менеджер компании Размещено 25.09.2017 +7 (916) 333-79-74
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-moskovskaya-ulica-141324401/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-garazhnaya-ulica-141324098/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-ulica-giganta-158690696/
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	41 000 000	32 000 000	51 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	9 111	18 476	1 200

Таблица 3.7-27. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта - Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв016:007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное
Тип объекта	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Местоположение	Воскресенск, м. Котельники, улица Коммуны	Лопатинский мкр, улица Титова, 3	Воскресенск, улица Первостроителей
Площадь, кв. м	615,00	590,00	293,00
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м	700,00	2 400,00	300,00
Права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная
Техническое состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется
Дополнительная информация	СРОЧНО продан нежилое отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное здание общей площадью 615 кв.м. Кадастровый номер 50:29:0000000-3787. Два входа, центральные коммуникации, 4 сан.узла, душевые, окна ПВХ, высота потолков 3,2м, энергомощность 100кВт 220-380. Внутренние перегородки одна капитальная стена. Подъезд асфальтирован. Идеальное место для производства ТНП, пищевого производства. В одном месте производство, офис и бытовые помещения для рабочих. Огороженная стоянка для авто. Торг при осмотре, ЗВОНИТЕ!	Одноэтажное отдельно стоящее здание. Срочная продажа. Общ.площадь 590 м.кв., в здании три отдельных входа, расположено на земельном участке 24 сот, есть парковка на 20 а/м. Собственная котельная. Возможно использовать под хостел, общежитие, офис, торговлю, мед.центр или др. Потенциальному клиенту торг, собственник. Территория огорожена. Вода центральная холодная. Своя электрическая подстанция. Выделенная мощность 22 кВт. Своя котельная. Высота по-толков 4 метра. Хорошая разгрузочная площадка	Продан одноэтажное складское помещение общей площадью 293 м2, находится на ул. Первостроителей база Пантюшина). Строение не отдельностоящее, а в ряду таких же. Можно использовать как склад или склад при магазине, для этого есть отдельный вход со специальным помещением в том числе и подсобкой. Помещение состоит из двух боксов (за ненадобностью можно объединить). Охраняемая территория огорожена, большая площадка для разгрузки, хороший подъезд в том числе для грузового автотранспорта
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	Татьяна Дагаева Компания Третий Рим Размещено 08.10.2017 +7 (903) 008-52-20 +7 (966) 097-64-26	менеджер компании Размещено 28.09.2017+7 (916) 333-79-74	менеджер компании Компания Сто Ключей Размещено 09.10.2017 +7 (916) 920-23-00
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://realty.dmir.ru/mo/sale/prodazha-zdaniy-v-voskresenske/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-lopatinskiy-titova-ulica-141324851/	http://realty.dmir.ru/sale/sklad-voskresensk-ulica-pervostroiteley-152943892/
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	5 000 000	7 300 000	3 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	8 130	12 373	10 239

Таблица 3.7-28. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта - Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Т

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип объекта	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Местоположение	Воскресенск, улица Суворова, 1	Лопатинский мкр, улица Титова, 3	Коммуна, улица Мира, 30
Площадь, кв. м	700,00	590,00	511,00
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м	1 200,00	2 400,00	1 500,00
Права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Польездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная
Техническое состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется
Дополнительная информация	Продается производственное помещение, промышленного назначения в г. Воскресенск, на заводе Цементганг, 12 соток земли в аренде, в 50 метрах котельная. Электричество от 30 до 300 квт, пар, вода, в 20 метрах ж/д линия. Показ удобное для Вас время. Звоните.	Одноэтажное отдельно стоящее здание. Срочная продажа: Общ. площадь 590 м.кв., в здании три отдельных входа, расположено на земельном участке 24 сот, есть парковка на 20 а/м. Собственная котельная. Возможно использовать под хостел, общежитие, офис, торговлю, мед. центр или др. Потенциальному клиенту торг, собственник. Территория огорожена. Вода центральная холодная. Своя электрическая подстанция. Выделенная мощность 22 кВт. Своя котельная. Высота потолков 4 метра. Хорошая разгрузочная площадка	Продам производственную базу. Земельный участок, 15 соток (земли населенных пунктов), разрешенное использование - для строительства производственной базы. Нежилое помещение, площадью 511,6 кв. м., 2-я этажа. Мощность 380 квт, отопление, газ водоснабжение центральное. Возможность подъезда грузового транспорта.
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	менеджер компании Компания Корпорация Мегалполис-Сервис Размещено 11.08.2017 +7 (926) 536-36-41	менеджер компании Размещено 28.09.2017+7 (916) 333-79-74	менеджер компании Размещено 28.09.2017 +7 (916) 333-79-74
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-ulica-suvorova-161883603/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-ulica-kiseleva-157922267/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-zavodskaya-ulica-132747662/
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	3 200 000	7 300 000	7 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	4 571	12 373	13 699

Таблица 3.7-29. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта - Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 016:007-12855, лит. В

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное
Тип объекта	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Местоположение	Воскресенск, м. Котельники, улица Коммуны	Допатинский мкр, улица Титова, 3	Воскресенск, улица Первостроителей
Площадь, кв. м	615,00	590,00	293,00
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м	700,00	2 400,00	300,00
Права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная
Техническое состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется
Дополнительная информация	СРОЧНО продам нежилое отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное здание общей площадью 615 кв. м. Кадастровый номер 50-29-0000000:3787. Два входа, центральные коммуникации, 4 сан.узла, душевые, окна ПВХ, высота потолков 3,2м,	Одноэтажное отдельно стоящее здание. Срочная продажа. Общ. площадь 590 м.кв., в здании три отдельных входа, расположено на земельном участке 24 сот, есть парковка на 20 а/м. Собственная котельная. Возможно использовать под хостел, общежитие, офис,	Продам одноэтажное складское помещение общей площадью 293 м2, находится на ул. Первостроителей база Пантюшина). Строение не отдельностоящее, а в ряду таких же. Можно использовать как склад или склад при магазине, для этого есть отдельный вход со

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	энергомощность 100кВт 220-380. Внутренние перегородки одна капитальная стена. Подъезд асфальтирован. Идеальное место для производства ТНП, пищевого производства. В одном месте производство, офис и бытовые помещения для рабочих. Огороженная стоянка для авто. Торг при осмотре, ЗВОНИТЕ!	торговлю, мед. центр или др. Потенциальному клиенту торг, собственник. Территория огорожена. Вода центральная холодная. Своя электрическая подстанция. Выделенная мощность 22 кВт. Своя котельная. Высота потолков 4 метра. Хорошая разгрузочная площадка	специальным помещением в том числе и подсобкой. Помещение состоит из двух боксов (за ненадобностью можно объединить). Охраняемая территория огорожена, большая площадка для разгрузки, хороший подъезд в том числе для грузового автотранспорта
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	Татьяна Дагьева Компания Третий Рим Размещено 08.10.2017 +7 (903) 008-52-20 +7 (966) 097-64-26	менеджер компании Размещено 28.09.2017+7 (916) 333-79-74	менеджер компании Компания Сто Ключей Размещено 09.10.2017 +7 (916) 920-23-00
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://realty.dmir.ru/mo/sale/prodazha-zdaniy-v-voskresenske/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-lopatinskiy-titova-ulica-141324851/	http://realty.dmir.ru/sale/sklad-voskresensk-ulica-pervostroiteley-i-52943892/
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	5 000 000	7 300 000	3 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	8 130	12 373	10 239

Таблица 3.7-30. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта - Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. №.016:007-12855, лит. Б, Б1, Б2

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное
Тип объекта	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Местоположение	Воскресенск, м. Котельники, улица Коммуны	Лопатинский мкр, улица Титова, 3	Воскресенск, улица Первостроителей
Площадь, кв. м	615,00	590,00	293,00
Вид права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв. м	700,00	2 400,00	300,00
Права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности
Подъездные пути	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная
Техническое состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	имеется	имеется	имеется
Дополнительная информация	СРОЧНО продам нежилое отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное здание общей площадью 615 кв.м. Кадастровый номер 50:29:0000000:3787. Два входа, центральные коммуникации, 4 сан.узла, душевые, окна ПВХ, высота потолков 3,2м, энергомощность 100кВт 220-380. Внутренние перегородки одна капитальная стена. Подъезд асфальтирован. Идеальное место для производства ТНП, пищевого производства. В одном месте производство, офис и бытовые помещения для рабочих. Огороженная стоянка для авто. Торг при осмотре, ЗВОНИТЕ!	Одноэтажное отдельно стоящее здание. Срочная продажа. Общ. площадь 590 м. кв., в здании три отдельных входа, расположено на земельном участке 24 сот, есть парковка на 20 а/м. Собственная котельная. Возможно использовать под hostel, общежитие, офис, торговлю, мед. центр или др. Потенциальному клиенту торг, собственник. Территория огорожена. Вода центральная холодная. Своя электрическая подстанция. Выделенная мощность 22 кВт. Своя котельная. Высота потолков 4 метра. Хорошая разгрузочная площадка.	Продам одноэтажное складское помещение общей площадью 293 м2, находится на ул. Первостроителей база Пантюшина). Строение не отдельное стоящее, а в ряду таких же. Можно использовать как склад или склад при магазине, для этого есть отдельный вход со специальным помещением в том числе и подсобкой. Помещение состоит из двух боксов (за ненадобностью можно объединить). Охраняемая территория огорожена, большая площадка для разгрузки, хороший подъезд в том числе для грузового автотранспорта
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	Татьяна Дагьева Компания Третий Рим Размещено 08.10.2017 +7 (903) 008-52-20 +7 (966) 097-64-26	менеджер компании Размещено 28.09.2017+7 (916) 333-79-74	менеджер компании Компания Сто Ключей Размещено 09.10.2017 +7 (916) 920-23-00
Источник информации	http://realty.dmir.ru/mo/sale/pro	http://realty.dmir.ru/sale/proizvo	http://realty.dmir.ru/sale/sklad-

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
(Агентство, сайт, агент, телефон)	dazha-zdaniy-v-voskresenske/	dstvo-lopatinskiy-titova-ulica-141324851/	voskresensk-ulica-pervostroiteley-152943892/
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения с учетом НДС, руб.	5 000 000	7 300 000	3 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	8 130	12 373	10 239

Таблица 3.7-31. Расчет рыночной стоимости Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-ulica-kiseleva-157922267/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-garazhnaya-ulica-141324098/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-lopatinskiy-titova-ulica-141324851/
Цена предложения с учетом НДС, руб.			10 000 000	7 000 000	7 300 000
Стоимость без учета земли, руб. с НДС			8 365 000	6 182 500	5 992 000
Стоимость без учета НДС, руб.			7 088 983	5 239 407	5 077 966
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м			19 159	10 253	8 607
Общая площадь	кв. м	766,20	370,00	511,00	590,00
1.Качество прав					
Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		19 159	10 253	8 607
2. Условия Финансирования					
2.1 Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		19 159	10 253	8 607
3.Условия рынка					
3.1 Изменение цен во времени		01 ноября 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		19 159	10 253	8 607
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание предусматривается	Уторговывание предусматривается	Уторговывание предусматривается
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		16 573	8 869	7 445
4. Местоположение					
4.1 Местоположение		Московская область, Воскресенский муниципальный район, сельское поселение Фединское, д.Ратмирово, ул.Набережная, 5	Воскресенск, улица Киселева	Коммуна, улица Мира, 30	Лопатинский мкр, улица Титова, 3
Корректировка на отношение к областному центру	%		0%	0%	0%
Корректировка на направление			0%	0%	0%
Корректировка на удаленность от МКАД			0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение			0%	0%	0%
4.2 Корректировка на плотность застройки	%		0%	0%	0%
5. Физические характеристики					
5.1 Тип объекта		Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	766,20	370,00	511,00	590,00

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		10%	6%	4%
Скорректированное значение, руб., без НДС			14 916	8 337	7 147
5.3 Состояние объекта недвижимости		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.4 Состояние здания		условно-удовлетворительно	хорошее	хорошее	хорошее
		0,44	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%		48%	48%	48%
Скорректированное значение, руб., без НДС			7 756	4 335	3 716
6. Экономические характеристики					
6.1 Функциональное назначение помещений		Производственно-складское	Производственно-складской	Производственно-складской	Производственно-складской
Корректировка	%		0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1 Наличие отопления		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		26%	26%	26%
Скорректированное значение, руб., без НДС			5 739	3 208	2 750
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	руб./кв. м	3 899			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	2 987 414			

Таблица 3.7-32. Расчет рыночной стоимости Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-moskovskaya-ulica-141324401/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-garazhnaya-ulica-141324098/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-ulica-giganta-158690696/
Цена предложения с учетом НДС, руб.			41 000 000	32 000 000	51 000 000
Стоимость без учета земли, руб. с НДС			33 697 000	25 460 000	40 100 000
Стоимость без учета НДС, руб.			28 556 780	21 576 271	33 983 051
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м			6 346	12 457	799
Общая площадь	кв. м	12 563,50	4 500,00	1 732,00	42 513,00
1. Качество прав					
Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 346	12 457	799
2. Условия Финансирования					
2.1 Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 346	12 457	799
3. Условия рынка					
3.1 Изменение цен во времени		01 ноября 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 346	12 457	799

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание предусматривается	Уторговывание предусматривается	Уторговывание не предусматривается
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		5 489	10 775	691
4. Местоположение					
4.1 Местоположение		Московская область, Воскресенский муниципальный район, сельское поселение Фединское, д.Ратмирово, ул.Набережная, 5	Воскресенск, Московская улица, 43	Воскресенск, Гаражная улица, 5	Воскресенск, улица Гиганта
Корректировка на отношение к областному центру	%		0%	0%	0%
Корректировка на направление			0%	0%	0%
Корректировка на удаленность от МКАД			0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение			0%	0%	0%
4.2 Корректировка на плотность застройки	%		0%	0%	0%
5. Физические характеристики					
5.1 Тип объекта		Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	12 563,50	4 500,00	1 732,00	42 513,00
Корректировка	%		13%	24%	-19%
Скорректированное значение, руб., без НДС			4 775	8 189	822
5.3 Состояние объекта недвижимости		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.4 Состояние здания		условно-удовлетворительно	хорошее	хорошее	хорошее
		0,44	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%		48%	48%	48%
Скорректированное значение, руб., без НДС			2 483	4 258	427
6. Экономические характеристики					
6.1 Функциональное назначение помещений		Производственно-складское	Производственно-складской	Производственно-складской	Производственно-складской
Корректировка	%		0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1 Наличие отопления		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		26%	26%	26%
Скорректированное значение, руб., без НДС			1 837	3 151	316
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	руб./кв. м	1 768			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	22 212 268			

Таблица 3.7-33. Расчет рыночной стоимости Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв016:007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			http://realty.dmir.ru/mo/sale/prodazha-zdaniy-v-voskresenske/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-lopatinskiy-titova-ulica-141324851/	http://realty.dmir.ru/sale/sklad-voskresensk-titica-pervostroiteley-152943892/
Цена предложения с учетом НДС, руб.			5 000 000	7 300 000	3 000 000
Стоимость без учета земли, руб. с НДС			4 618 500	5 992 000	2 836 500
Стоимость без учета НДС, руб.			3 913 983	5 077 966	2 403 814
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м			6 364	8 607	8 204
Общая площадь	кв. м	1 616,50	615,00	590,00	293,00
1. Качество прав					
Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 364	8 607	8 204
2. Условия Финансирования					
2.1 Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 364	8 607	8 204
3. Условия рынка					
3.1 Изменение цен во времени		01 ноября 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 364	8 607	8 204
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание предусматривается	Уторговывание предусматривается	Уторговывание предусматривается
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		5 505	7 445	7 096
4. Местоположение					
4.1 Местоположение		Московская область, Воскресенский муниципальный район, сельское поселение Фединское, д.Ратмирово, ул.Набережная, 5	Воскресенск, м. Котельники, улица Коммуны	Лопатинский мкр, улица Титова, 3	Воскресенск, улица Первостроителей
Корректировка на отношение к областному центру	%		0%	0%	0%
Корректировка на направление			0%	0%	0%
Корректировка на удаленность от МКАД			0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение			0%	0%	0%
4.2 Корректировка на плотность застройки	%		0%	0%	0%
5. Физические характеристики					
5.1 Тип объекта		Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	1 616,50	615,00	590,00	293,00

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		13%	13%	21%
Скорректированное значение, руб., без НДС			4 789	6 477	5 606
5.3 Состояние объекта недвижимости		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.4 Состояние здания		условно-удовлетворительно	хорошее	хорошее	хорошее
		0,44	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%		48%	48%	48%
Скорректированное значение, руб., без НДС			2 490	3 368	2 915
6. Экономические характеристики					
6.1 Функциональное назначение помещений		Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка	%		0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1 Наличие отопления		не имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		26%	26%	26%
Скорректированное значение, руб., без НДС			1 843	2 492	2 157
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	руб./кв. м	2 164			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	3 498 106			

Таблица 3.7-34. Расчет рыночной стоимости Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Т

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-ulica-suvorova-161883603/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-ulica-kiseleva-157922267/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-voskresensk-zavodskaya-ulica-152747662/
Цена предложения с учетом НДС, руб.			3 200 000	7 300 000	7 000 000
Стоимость без учета земли, руб. с НДС			2 546 000	5 992 000	6 182 500
Стоимость без учета НДС, руб.			2 157 627	5 077 966	5 239 407
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м			3 082	8 607	10 253
Общая площадь	кв. м	1 039,10	700,00	590,00	511,00
1. Качество прав					
Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		3 082	8 607	10 253
2. Условия Финансирования					
2.1 Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		3 082	8 607	10 253
3. Условия рынка					
3.1 Изменение цен во времени		01 ноября 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		3 082	8 607	10 253

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание предусматривается	Уторговывание предусматривается	Уторговывание предусматривается
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		2 666	7 445	8 869
4. Местоположение					
4.1 Местоположение		Московская область, Воскресенский муниципальный район, сельское поселение Фединское, д.Ратмирово, ул.Набережная, 5	Воскресенск, улица Суворова, 1	Лопатинский мкр, улица Титова, 3	Коммуна, улица Мира, 30
Корректировка на отношение к областному центру	%		0%	0%	0%
Корректировка на направление			0%	0%	0%
Корректировка на удаленность от МКАД			0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение			0%	0%	0%
4.2 Корректировка на плотность застройки	%		0%	0%	0%
5. Физические характеристики					
5.1 Тип объекта		Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	1 039,10	700,00	590,00	511,00
Корректировка	%		5%	8%	9%
Скорректированное значение, руб., без НДС			2 533	6 849	8 071
5.3 Состояние объекта недвижимости		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.4 Состояние здания		условно-удовлетворительно	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%	0,44	0,85	0,85	0,85
Скорректированное значение, руб., без НДС			1 317	3 561	4 197
6. Экономические характеристики					
6.1 Функциональное назначение помещений		Производственно-складское	Производственно-складской	Производственно-складской	Производственно-складской
Корректировка	%		0%	0%	0%
7. Сераис и дополнительные характеристики					
7.1 Наличие отопления		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		26%	26%	26%
Скорректированное значение, руб., без НДС			975	2 635	3 106
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	руб./кв. м	2 239			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	2 326 545			

Таблица 3.7-35. Расчет рыночной стоимости Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. В

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			http://realty.dmir.ru/mo/sale/prodazha-zdaniy-v-voskresenske/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-lopatinskiy-titova-ulica-141324851/	http://realty.dmir.ru/sale/sklad-voskresensk-ulica-pervostroiteley-152943892/
Цена предложения с учетом НДС, руб.			5 000 000	7 300 000	3 000 000
Стоимость без учета земли, руб. с НДС			4 618 500	5 992 000	2 836 500
Стоимость без учета НДС, руб.			3 913 983	5 077 966	2 403 814
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м			6 364	8 607	8 204
Общая площадь	кв. м	265,80	615,00	590,00	293,00
1. Качество прав					
Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 364	8 607	8 204
2. Условия Финансирования					
2.1 Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 364	8 607	8 204
3. Условия рынка					
3.1 Изменение цен во времени		01 ноября 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 364	8 607	8 204
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			Уторгование предусматривается	Уторгование предусматривается	Уторгование предусматривается
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		5 505	7 445	7 096
4. Местоположение					
4.1 Местоположение		Московская область, Воскресенский муниципальный район, сельское поселение Фединское, д.Ратмирово, ул.Набережная, 5	Воскресенск, м. Котельники, улица Коммуны	Лопатинский мкр, улица Титова, 3	Воскресенск, улица Первостроителей
Корректировка на отношение к областному центру	%		0%	0%	0%
Корректировка на направление			0%	0%	0%
Корректировка на удаленность от МКАД			0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение			0%	0%	0%
4.2 Корректировка на плотность застройки	%		0%	0%	0%
5. Физические характеристики					
5.1 Тип объекта		Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	265,80	615,00	590,00	293,00

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		-12%	-12%	-1%
Скорректированное значение, руб., без НДС			6 166	8 338	7 167
5.3 Состояние объекта недвижимости		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.4 Состояние здания		условно-удовлетворительно	хорошее	хорошее	хорошее
		0,44	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%		48%	48%	48%
Скорректированное значение, руб., без НДС			3 206	4 336	3 727
6. Экономические характеристики					
6.1 Функциональное назначение помещений		Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка	%		0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1 Наличие отопления		не имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		26%	26%	26%
Скорректированное значение, руб., без НДС			2 372	3 209	2 758
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	руб./кв. м	2 780			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	738 924			

Таблица 3.7-36. Расчет рыночной стоимости Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б,Б1,Б2

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации			http://realty.dmir.ru/mo/sale/prodazha-zdaniy-v-voskresenske/	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-lopatinskiy-titova-ulica-141324851/	http://realty.dmir.ru/sale/sklad-voskresensk-ulica-pervostroiteley-152943892/
Цена предложения с учетом НДС, руб.			5 000 000	7 300 000	3 000 000
Стоимость без учета земли, руб. с НДС			4 618 500	5 992 000	2 836 500
Стоимость без учета НДС, руб.			3 913 983	5 077 966	2 403 814
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м			6 364	8 607	8 204
Общая площадь	кв. м	842,00	615,00	590,00	293,00
1. Качество прав					
Качество прав на улучшения в составе объекта оценки		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 364	8 607	8 204
2. Условия Финансирования					
2.1 Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 364	8 607	8 204
3. Условия рынка					
3.1 Изменение цен во времени		01 ноября 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		6 364	8 607	8 204

Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
3.2 Отличие цены предложения от цены сделки			Уторгование предусматривается	Уторгование предусматривается	Уторгование предусматривается
Корректировка	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная стоимость на условия сделки	руб./кв. м		5 505	7 445	7 096
4. Местоположение					
4.1 Местоположение					
		Московская область, Воскресенский муниципальный район, сельское поселение Фединское, д.Ратмирово, ул.Набережная, 5	Воскресенск, м. Котельники, улица Коммуны	Лопатинский мкр, улица Титова, 3	Воскресенск, улица Первопостроителей
Корректировка на отношение к областному центру	%		0%	0%	0%
Корректировка на направление			0%	0%	0%
Корректировка на удаленность от МКАД			0%	0%	0%
Суммарная корректировка на местоположение			0%	0%	0%
4.2 Корректировка на плотность застройки	%		0%	0%	0%
5. Физические характеристики					
5.1 Тип объекта					
		Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.2 Общая площадь объекта	кв. м	842,00	615,00	590,00	293,00
Корректировка	%		4%	5%	14%
Скорректированное значение, руб., без НДС			5 285	7 073	6 103
5.3 Состояние объекта недвижимости		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	руб./кв. м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
5.4 Состояние здания		условно-удовлетворительно	хорошее	хорошее	хорошее
		0,44	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%		48%	48%	48%
Скорректированное значение, руб., без НДС			2 748	3 678	3 174
6. Экономические характеристики					
6.1 Функциональное назначение помещений					
		Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка	%		0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1 Наличие отопления					
		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		26%	26%	26%
Скорректированное значение, руб., без НДС			2 034	2 722	2 349
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб. без НДС	руб./кв. м	2 368			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	руб.	1 993 856			

Обоснование вносимых корректировок

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен/ставок на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Качество прав,
- Условия финансирования,
- Условия рынка,
- Месторасположение,
- Физические характеристики.

Сведения об аналогах унифицированы.

Различия в оцениваемом объекте и в объектах-аналогах нивелированы путем внесения корректировок, пояснения к которым приведены далее.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости, использовались следующие корректировки, применяемые к предложениям по продаже аналогичных объектов недвижимости:

- время публичной оферты – поправка на время;
- цена предложения/сделки - корректировка на торг;
- корректировка на разницу в площади объекта-аналога;
- корректировка на физические характеристики.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Качество прав

Объектом оценки является производственная недвижимость, принадлежащая на правах собственности, объекты-аналоги №1,2,3 также предполагают передачу прав собственности на недвижимость, введение корректировки не требуется.

Корректировка на НДС

Учет НДС в сравнительном подходе происходит введением соответствующе поправок в расчет. Такие поправки могут быть как в абсолютном выражении (в денежных единицах), так и в относительном (в виде корректирующих коэффициентов). Порядок расчета этих поправок и их использование зависит от:

- объекта оценки (имущественный комплекс, здание, помещение и пр.);
- объема прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости;
- метода расчета стоимости данного земельного участка.

Расчет поправки на НДС для объекта аналога, представляющего собой отдельно стоящее здание с земельным участком на праве собственности, приведен в нижеследующей таблице.

Обозначения, используемые в таблице:

K_1 - денежная корректировка на НДС;
 $C_{ан}^1$ - цена единого объекта недвижимости до поправки на НДС;
 $C_{стр}$ - стоимость строений без НДС (амортизированные затраты замещения, рассчитанные в рамках затратного подхода);
 $C_{з\y}$ - стоимость земельного участка, относящегося к объекту недвижимости;
 $d_{з\y}$ - доля земельного участка в стоимости с НДС единого объекта недвижимости (определяется исходя из опыта выполнения аналогичных оценок, либо на основании аналитических данных публикуемых в открытых источниках информации).

Как правило, выборка объектов-аналогов достаточно широка и включает в себя предложения/сделки с различной структурой цен: с НДС, без НДС, земля в собственности, в аренде. В такой ситуации поправку на НДС необходимо вводить в расчет индивидуально для каждого аналога. Если же по своей структуре (относительно НДС) все объекты-аналоги одинаковы, то корректировать можно уже итоговую стоимость на заключительном этапе расчета.

Таблица 3.7-37. Порядок расчета поправки на НДС

Метод расчета стоимости земельного участка	Тип поправки	Тип объектов-аналогов
		Цена объекта недвижимости включает в себя НДС. Вид права на землю – собственность.
Метод сравнения продаж	Денежная	$K_1 = -(C_{ан}^1 - C_{з\y}) \cdot \frac{0,18}{1,18}$
	Относительная	$K_1 = \frac{1 + 0,18 \cdot d_{з\y}}{1,18}$
Метод выделения	Денежная	$K_1 = -C_{стр} \cdot 0,18$
	Относительная	$K_1 = \frac{1 + 0,18 \cdot d_{з\y}}{1,18}$
Метод распределения	Денежная	$K_1 = -C_{ан}^1 \cdot \frac{1 + 0,18 \cdot d_{з\y}}{1,18}$
	Относительная	$K_1 = \frac{1 + 0,18 \cdot d_{з\y}}{1,18}$

Корректировка на условия финансирования

Условия назначения цены продажи. Как правило, цена продажи складывается исходя из общей площади объекты. Однако, иногда цена предложения складывается из иных величин, например, из полезной площади.

Также, как и для правовых обременений, специалистами выясняются условия назначения цены у объектов-аналогов. По результатам проведенного анализа следует, что цена предложения у всех объектов-аналогов представлена за единицу общей площади. Поскольку в расчетах используется общая площадь, как оцениваемого объекта, так и объектов-аналогов, то цена предложения по данному критерию не корректируется.

Платеж эквивалентом денежных средств. Для определения рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости, Оценщиком использовались такие объекты-аналоги, цена которых на дату оценки складывалась только из денежного выражения.

Таким образом, цена предложения по данному критерию не корректируется.

Условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному признаку, корректировка не требуется.

Корректировка на условия рынка

Изменение цен во времени. Данная корректировка учитывает изменение рыночных условий с течением времени, т. е. с даты публичной оферты (или продажи) объектов-аналогов по дату оценки и основывается на подтвержденных аналитических данных об изменении рыночных цен на рынке недвижимости за определенный период времени. Предложения по продаже Объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поэтому в данной работе не применялась поправка на время.

Корректировка на торг. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Корректировка вводилась на основании данных о рекомендуемом диапазоне корректировки на уторговывание, представленных в Сборнике рыночных корректировок СРК-2017 ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» ООО «НЦПО» под редакцией к.т.э. Яскевича Е.Е.

Таблица 3.7-38. Скидка на торг при продаже, %

№	Наименование объекта	min	max	среднее
1	Торговые помещения	11%	14%	12,5%
2	Офисные помещения	11%	13%	12%
3	Производственно-складские помещения	10%	15%	13,5%
4	Земельные участки	9%	11%	10%
5	Квартиры	8%	10%	9%

В связи со сложившейся текущей экономической ситуацией. Оценщиком был принят торг из расширенного интервала 10-15% в размере 13,5%.

Корректировка на местоположение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное местоположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути и возможность парковки (наличие стоянки или парковки), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены по адресу: Московская область, Воскресенск.

Корректировка на местоположение складывается из двух составляющих: корректировки на удаление от областного центра и корректировки на направление шоссе. Также все объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от автомобильной дороги общего пользования.

Таким образом, введение корректировки на местоположение не требуется.

Корректировка на физические характеристики

Корректировка на тип здания. Стоимость помещений, предназначенных для коммерческих целей, зависит от того, в каком здании (жилое, нежилое, отдельно-стоящее) они расположены. Размер корректировки на площадь была определена путем устного опроса агентств недвижимости и консалтинговых компаний («ИНКОМ-Недвижимость», «Миэль», Knight Frank) и представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 3.7-39. Размер корректировки на тип здания

№ п/п	Тип помещения	Коэффициент для помещений встроенно-пристроенных в жилых домах
1	Отдельно-стоящее здание	1,1
2	Встроенное/пристроенное помещение в нежилом здании	0,95
3	Встроенное/пристроенное помещение	1,00

№ п/п	Тип помещения	Коэффициент для помещений встроенно-пристроенных в жилых домах
	в жилом здании	

Техническое состояние здания (помещений) Со времени постройки здания происходит накопление физического износа конструктивных элементов здания (биологическое разрушение конструкций). Строительными нормативами дается следующая оценка технического состояния строительных конструкций. Поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади. Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных.

Таблица 3.7-40. Характеристики технического состояния зданий по типам

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и промисл. складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,96	0,91
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,85	0,94	0,89
Складские и производственные здания и помещения			0,80	0,93	0,86
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,75	0,89	0,81
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,72	0,88	0,79
Складские и производственные здания и помещения			0,64	0,86	0,74
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,43	0,63	0,52
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,37	0,68	0,51
Складские и производственные здания и помещения			0,32	0,68	0,48
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,09	0,33	0,20

Источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/1319-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-ndvzhimosti-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

Корректировка на состояние рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{сост}} = \frac{1 - I_{\text{ф объекта}}}{1 - I_{\text{ф аналога}}} \quad (1)$$

где $K_{\text{сост}}$ — корректировка на состояние;
 $I_{\text{ф объекта}}$ — физический износ объекта;
 $I_{\text{ф аналога}}$ — физический износ объекта-аналога.

Данная формула отражает зависимость изменения стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта от его состояния, а также от состояния объекта-аналога, в процентном соотношении.

Архитектурно-планировочные решения (этаж) В данном факторе учитывается этаж расположения помещений. Как показывает практика операций на рынке коммерческих объектов, этот фактор имеет влияние на рыночную стоимость объекта. Обычно прослеживается обратная зависимость, чем выше этаж, тем ниже стоимость площадей. Однако данное влияние не распространяется на первый этаж, поскольку в данном случае появляется возможность использования площадей в качестве торговых.

Поскольку оцениваемые помещения имеют аналогичное размещение с объектами сравнения, то корректировка на архитектурно-планировочные решения составляет 1.

Площадь объекта На рынке продажи коммерческой недвижимости, как и на любом другом рынке товаров или услуг, существует принцип «опта», при котором объект, обладающий значительными площадями, имеет меньшую стоимость 1 кв. м. при его одновременной реализации, чем объект с меньшей площадью.

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Таким образом, в данной работе, согласно методики расчета корректировки на размер объекта, представленной в Информационном бюллетене "Российский оценщик" № 3 (131) 2016 года величина поправки определяется при помощи отношения размера площади Объекта оценки к величине площади объекта-аналога. Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$Кор.пл = \left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}}\right)^{K_1}$$

Где, Кор.пл - величина корректировки на площадь;

$S_{оо}$ - площадь объекта оценки;

$S_{оа}$ - площадь объекта-аналога,

K_1 - коэффициент торможения

Таблица 3.7-41. Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

№	Наименование объекта	min	max	среднее
1	Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
2	Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
3	Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
4	Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
5	Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
6	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
7	Земельные участки под многоэтажное строительство	0,00	-0,32	-0,16
8	Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
9	Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
10	Дома	-0,01	-0,32	-0,16

Класс отделки Одним из факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов коммерческого назначения, является качество и техническое состояние внутренней отделки. Неудовлетворительное состояние отделки влечет за собой необходимость дополнительных капитальных вложений инвестора (потенциального покупателя). Отделка подразделяется на следующие классы: улучшенная, простая, удовлетворительная, неудовлетворительная. Класс отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов оценивается как простой. Таким образом, корректировка для оцениваемого объекта составляет 1.

Определение рыночной стоимости оцениваемых зданий приведено в таблице ниже.

Таблица 3.7-42. Рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Год постройки	Площадь по свидетельствам, кв.м.	Рыночная стоимость Объекта, в рамках сравнительного подхода руб., без НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	50-50-29/045/2007-158	1973	766,2	2 987 414
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9	50-50-29/015/2007-217	1974	12 563,5	22 212 268
3	Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв016:007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6	50-50-29/044/2006-059	1973	1 616,5	3 498 106
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Т	50-50-29/045/2007-153	1986	1 039,1	2 326 545
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. В	50:29:00:00391:002	нет данных	265,8	738 924
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б,Б1,Б2	50-50-29/044/2006-058	1978	842,0	1 993 856
7	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	50-50-29/045/2007-158	1973	766,2	Рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода не определялась
	ИТОГО:				33 757 113

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, составляет на дату оценки 33 757 113 руб. без НДС

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования 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.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости улучшений, относящихся к вспомогательной и обслуживающей недвижимости применялся затратный подход. Аналогов для такой недвижимости найти на рынке предложений не удалось, учитывая специфичность объекта, потому было принято решение рассчитывать стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи. Рыночная стоимость земельных участков под застройкой определялась при помощи сравнительного подхода.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток доходного подхода заключается в сложности определения таких показателей, как величина недозагрузки, коэффициент капитализации. В рамках настоящего отчета доходный подход не применялся.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Таблица 4.1-1. Взвешивание рыночных стоимостей, полученных в рамках реализованных подходов

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Затратный подход	Вес подхода	Доходный подход	Вес подхода	Сравнительный подход	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС.
	ИТОГО:	138 885 751		Не применялся	0 %	33 757 113		44 371 663
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	15 299 231	10%	Не применялся	0%	2 987 414	90%	4 218 596
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№.016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9	98 467 693	10%	Не применялся	0 %	22 212 268	90%	29 837 811
3	Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв016:007-	5 254 390	10%	Не применялся	0 %	3 498 106	90%	3 673 734

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Затратный подход	Вес подхода	Доходный подход	Вес подхода	Сравнительный подход	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС.
	12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6							
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. Т	8 014 612.	10%	Не применялся	0%	2 326 545	90%	2 895 352
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. В	3 651 705	10%	Не применялся	0%	738 924	90%	1 030 202
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. Б,Б1,Б2	8 085 136	10%	Не применялся	0%	1 993 856	90%	2 602 984
7	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	112 984	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	112 984

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, по состоянию на «01» ноября 2017 года обоснованная рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

44 371 663 (Сорок четыре миллиона триста семьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят три) руб. без учёта НДС.

Таблица 4.2-1. Рыночная стоимость Объекта оценки

№	Наименование	Катастровый (условный) номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Площадь, кв.м	Свидетельство о праве собственности	Рыночная стоимость земельного участка под застройкой здания, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4	50-50-29/045/2007-158	701 607,60	1973	766,2	50-НВ № 191560 от 10.01.2008 г.	454 549	4 218 596
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9	50-50-29/015/2007-217	7 352 591,86	1974	12 563,5	50-НВ № 366447 от 17.05.2007 г.	7 013 964	29 837 811
3	Здание смешанной этажности: лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, инв.№ 016:007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6	50-50-29/044/2006-059	451 154,36	1973	1 616,5	50-НЛ № 1381512 от 19.12.2006 г.	453 077	3 673 734
4	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. Т	50-50-29/045/2007-153	668 093,37	1986	1 039,1	50-НВ № 191555 от 10.01.2008 г.	561 165	2 895 352
5	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. В	50:29:00:00391:002	нет данных	нет данных	265,8	50-НВ № 357609 от 07.03.2008 г.	163 223	1 030 202
6	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, инв.№ 016:007-12855, лит. Б,Б1,Б2	50-50-29/044/2006-058	65 894,00	1978	842,0	50-НА № 1381514 от 19.12.2006 г.	577 580	2 602 984
7	Нежилое здание, инв.№ 6955-559, лит. А, объект 2	50:29:00:0392:02:000	нет данных	нет данных	11,9	Серия АБ 0104746 от 28.09.1998 г.	10 580	112 984
	ИТОГО:						9 234 138	44 371 663

5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 191560 от 10.01.2008 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 366447 от 17.05.2007 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НЛ № 1381512 от 19.12.2006 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 191555 от 10.01.2008 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 357609 от 07.03.2008 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 50-НА № 1381514 от 19.12.2006 г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права Серия АБ 0104746 от 28.09.1998 г.;
- ✓ Технический паспорт №4189863 от 04.04.2007 г.;
- ✓ Технический паспорт №4189298 от 04.04.2007 г.;
- ✓ Технический паспорт №3239980 от 10.10.2006 г.;
- ✓ Технический паспорт №3655408 от 04.04.2007 г.;
- ✓ Технический паспорт № 4162828 от 28.06.2007 г.;
- ✓ Технический паспорт №3239981 от 10.10.2006 г.

5.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ

- ✓ Налоговый кодекс РФ.
- ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 г. №157-ФЗ
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

5.3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ Коростылев С.П., «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, М., Русская Деловая Литература, 1998.
- ✓ Грязнова А. Г., Федотова М. А., «Оценка недвижимости», Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2008;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости», Том I «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- ✓ Интернет-ресурсы: www.domofond.ru, www.cian.ru, [http:// realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), www.realty4sale.ru, <https://www.avito.ru>, и др..

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА)

1. НП Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»,
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
№ 865 от 03.07.2015 года, (копия, 1 лист).
2. ОСАО «РЕСО-Гарантия»,
Полис обязательного страхования ответственности,
№ 922/1229771202 от 16.06.2017 года, (копия, 1 лист).
3. НП Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»,
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
свидетельство № 864 от 03.07.2015 года, (копия, 1 лист).
4. ОСАО «РЕСО-Гарантия»,
Полис обязательного страхования ответственности,
№ 922/1229775889 от 16.06.2017 года, (копия, 1 лист).
5. ОСАО «РЕСО-Гарантия»,
Полис обязательного страхования ответственности,
№ 922/1267742286 от 12.09.2017 г., (копия, 1 лист).

▲
ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Егоров
Владимир Валентинович**

Паспорт выдан: УфМС России по гор. Москве по району
Гольяново

Зарегистрирован: г. Москва, ул. Хабаровская, д.25, кв.120

**Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.**

Общество с ограниченной ответственностью
«Вондига»



Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 865
Дата выдачи: 03 июля 2015 г.



▲
ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Широкова
Елена Евгеньевна**

Паспорт выдан: ОВД "Соколиная гора" г. Москвы
Зарегистрирована: г. Москва, ул. Мироновская, д.9 кв.65

**Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.**

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 864
Дата выдачи: 03 июля 2015 г.



ПОЛИС № 922/1229775889

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (ИНН 77/05, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043320) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования (ответственности оценщиков)», утвержденным Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «16» июня 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью Широкова Елена Евгеньевна Адрес по месту регистрации: ИЛДЗ, г. Москва, Мироновская ул., д. 9, кв. 65. Дата рождения: 27.11.1972 Паспорт: 4598 № 460967, выдан 16.01.1999 г. ОВД "Сколовая гора" г. Москвы ОГРНИП _____ ИНН: _____ Е-mail _____ тел. +7-903-138-9863
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.07.2017г. по 24 часа 00 минут 30.06.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не протестируемые деятельности в Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 01.07.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (компания) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Сумма страхового покрытия:	15.000.000 (Пятнадцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхователь обязан оплатить франшизу
6. Страховая премия:	18 300 (восемнадцать тысяч 300) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на возмещение отчета о стоимости оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1229775889 от 16.06.2017г. - Правила страхования
Представитель страховщика:	ООО «ИКСИ Сервис»
	Код: 7580996

*Заявление о возмещении страхования получить в страховую
Претензии страховщика ознакомлен в офисе

Страхователь

М.П. (подпись)



ПОЛИС № 922/1267742286
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» сентября 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «Вондига»
Юридический адрес: 123100, г. Москва, ул. Сергея Максеева, д. 1
Индекс область, город, улица, дом
ОГРН. 1135042002677 ИНН: 5042128266 E-mail _____ тел. (495) 724-8327
р/с 40702810240020003802 банк ОАО «Сбербанк России» БИК 044525225

1. Срок действия полиса:

С 00 часов 00 минут 01.10.2017г. по 24 часа 00 минут 30.09.2018г.

2. Объект страхования:

2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 30.09.2017 года.

3. Страховой случай:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.

4. Страховая сумма:

15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей,
лимиты ответственности согласно Договору страхования

5. Франшиза:

Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия:

14 800 (Четырнадцать тысяч восемьсот) рублей.

7. Порядок оплаты страховой премии:

Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы:

- Приложение 1: Заявление на страхование
- Договор страхования гражданской ответственности № 922/1267742286 от 12.09.2017г
- Правила страхования.

Представитель страховщика: ООО «ФСЦ Гарантия»

Код: 7580996

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь «Вондига»

М.П. (подпись)



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ)

1. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 191560 от 10.01.2008 г. (копия, 1 лист);
2. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 366447 от 17.05.2007 г. (копия, 1 лист);
3. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НЛ № 1381512 от 19.12.2006 г. (копия, 1 лист);
4. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 191555 от 10.01.2008 г. (копия, 1 лист);
5. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НВ № 357609 от 07.03.2008 г. (копия, 1 лист);
6. Свидетельство о государственной регистрации права 50-НА № 1381514 от 19.12.2006 г. (копия, 1 лист);
7. Свидетельство о государственной регистрации права Серия АБ 0104746 от 28.09.1998 г. (копия, 1 лист);
8. Технический паспорт №4189863 от 04.04.2007 г., (копия, 7 листов);
9. Технический паспорт №4189298 от 04.04.2007 г., (копия, 8 листов);
10. Технический паспорт №3239980 от 10.10.2006 г., (копия, 5 листов);
11. Технический паспорт №3655408 от 04.04.2007 г., (копия, 6 листов);
12. Технический паспорт № 4162828 от 28.06.2007 г., (копия, 4 листа);
13. Технический паспорт №3239981 от 10.10.2006 г., (копия, 9 листов).

Итого: 46 листов.



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

Дата выдачи:

10 января 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи №273/ВФ от 20.07.1993г., заключенный с Фондом имущества Московской области

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воскресенский завод железобетонных изделий", ИНН 5005000250, ОГРН 1025000923155, зарегистрировано 25.02.1993г. Администрацией Воскресенского района Московской области, КПП 500501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Воскресенский район, дер.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 766,2 кв. м, инв.№ 016:007-12855, лит. С,С1,С2,С3,С4, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, дер.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-29/045/2007-158

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" января 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-29/045/2007-158

Регистратор

Ефременков М.А.



Котельникова



КОПИЯ
ВЕРКА

М. Бух. [Signature]

Российская Федерация
Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области
«Московское областное бюро технической инвентаризации»
Воскресенский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного)
назначения (кроме линейных объектов)

НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

(Наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:


Район Воскресенский
Город (др. поселение) д. Ратмирово
Улица Набережная
№ здания (участка) 5

Комп. 10/1 кв. 1
Св. 14/15/60

Инвентарный номер	016:007-12855 – лит. С, С1, С2, С3, ...					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

По состоянию на «04» апреля 2007 г.

СОГЛАСОВАНО	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	
	

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Воскресенский филиал ГУП МО «МОБТИ»	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Директор Воскресенского филиала ГУП МО МОБТИ А. В. Шалаев	

4189863

1. Описание (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование документа	№ листа	Примечание
2	Общие сведения	3	
3	Ситуационная схема расположения зданий и сооружений ЗАО «ВЗЖБИ» (масштаб 1:10000)	4	
4	План расположения зданий и сооружений ЗАО «ВЗЖБИ» (масштаб 1:1000)	5	
5	Полэтажный план нежилого здания (масштаб 1:200)	6, 7	
6	Экспликация к поэтажному плану нежилого здания	8	
7	Экспликация к плану нежилого здания	9	
8	Запись о правообладателях	10	

2. Общие сведения

Объект недвижимости - нежилое здание расположено по адресу:
Воскресенский район, д. Ратмирово, ул.Набережная, 5

Нежилое здание одноэтажное на плане лит.С, С2, С3, С4, лит. С1
одноэтажное с антресолью.

Конструктивные элементы литС,С1: Фундамент – бетонный; стены –
ж/бетонные плиты; перекрытие – ж/бетонное; кровля – мягкая.

Конструктивные элементы литС2: Фундамент – бетонный; стены –
металлические; перекрытие – металлическое; кровля – железная.

Конструктивные элементы литС3: Фундамент – бетонный; стены –
кирпич; перекрытие – ж/бетонное; кровля – мягкая.

Конструктивные элементы литС4: Фундамент – бетонный; стены –
кирпич; перекрытие – деревянное; кровля – железная.

Площадь застройки по наружному обмеру лит.С,С1,С2,С3,С4 составляет –
833,5 м².

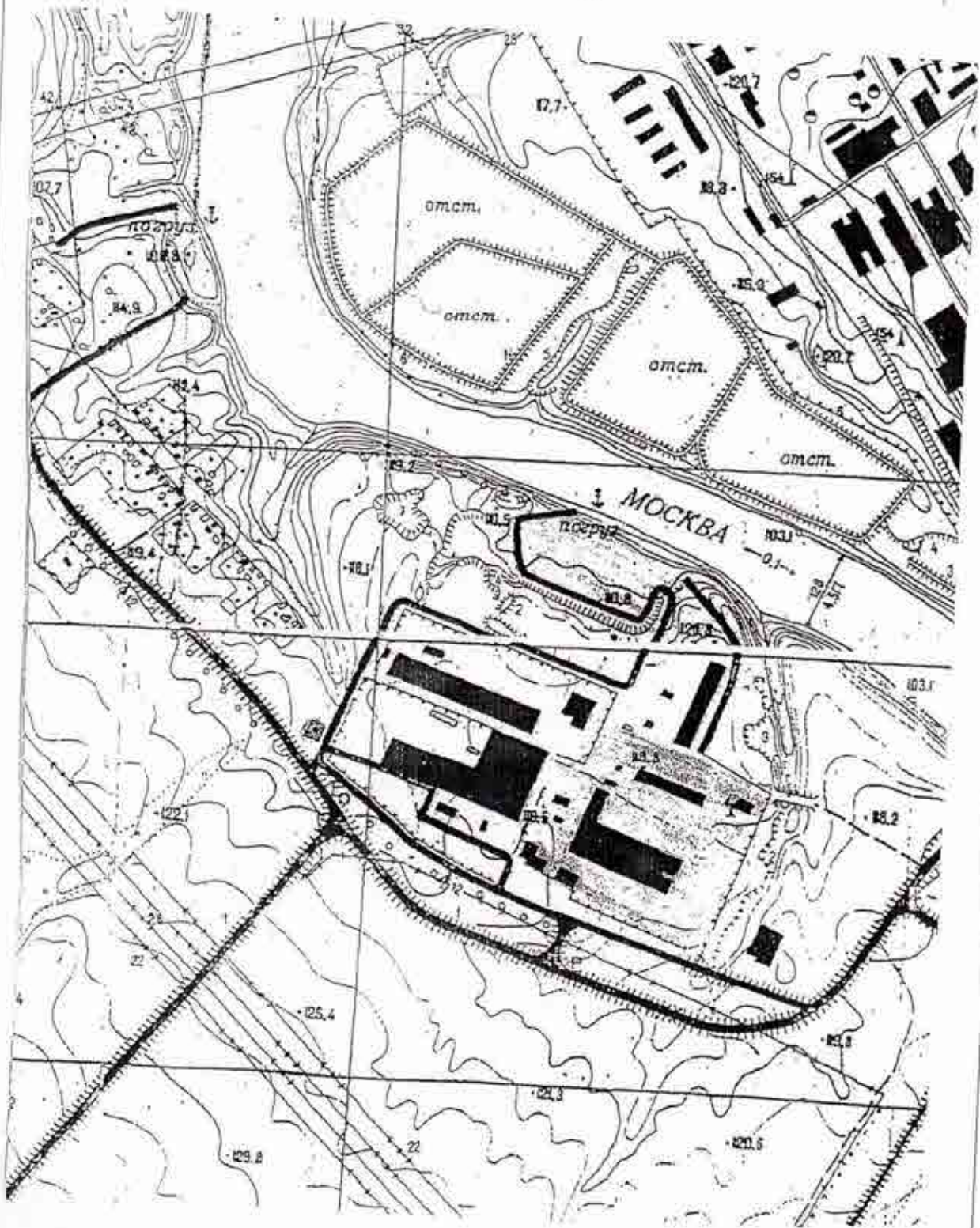
Объем нежилого здания – 7795 м³.

Год ввода в эксплуатацию - 1973

Инвентарный номер бух.учета – 1004

Балансовая стоимость – 701607,60 руб.

3. Ситуационная схема расположения зданий и сооружений
ЗАО "ВЗЖБИ"
(масштаб 1 : 10000)



Экспликация
к поэтажному плану нежилого здания,

расположенного в городе (другом поселении)
з (пер.) ул. Набережная

д. Ратмирово

дом № 5

№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
					основная	вспомогательная		
3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	склад	$2.54 \cdot 12.43$	31,6	31,6			
	2	мастерская	$6.0 \cdot 12.10 - 3.67 \cdot 3.27 - (0.42 \cdot 0.42) \cdot 2$	60,3	60,3			
	3	помещение	$3.39 \cdot 2.80$	9,5	9,5			
	4	тамбур	$2.37 \cdot 2.62$	6,2		6,2		
	5	подсобка	$2.53 \cdot 1.21$	3,1		3,1		
	6	котельная	$36.08 \cdot 18.98 - (3.80 \cdot 6.87) \cdot 2 - 3.03 \cdot 2.01 - 10.57 \cdot 6.37 - 1.71 \cdot 4.45 - (0.70 \cdot 0.45) \cdot 2 - (0.43 \cdot 0.43) \cdot 12$	548,7	548,7			
	7	комната	$3.01 \cdot 1.99$	6,0	6,0			
	8	помещение	$1.70 \cdot 4.44$	7,6		7,6		
	9	подсобка	$2.82 \cdot 1.25$	3,5		3,5		
	10	подсобка	$2.98 \cdot 0.98$	2,9		2,9		
	11	коридор	$1.70 \cdot 3.16$	5,4		5,4		
	12	раздевалка	$5.83 \cdot 2.18$	12,7		12,7		
	13	раздевалка	$5.83 \cdot 3.59 - 1.34 \cdot 2.67 - 0.55 \cdot 0.69$	17,0		17,0		
	14	душ	$2.55 \cdot 3.47 - 0.90 \cdot 0.82$	8,1		8,1		
	15	душ	$2.54 \cdot 2.55 - 0.75 \cdot 0.12$	6,4		6,4		
	16	комната	$5.85 \cdot 4.30$	25,2	25,2			
		Итого по помещению (1)		754,2	681,3	72,9		
		Итого по этажу 1		754,2	681,3	72,9		
1	1	комната	$3.64 \cdot 3.29$	12,0	12,0			
		Итого по помещению (1)		12,0	12,0			
		Итого по этажу 2		12,0	12,0			
		Итого:		766,2	693,3	72,9		

Исполнил Золотова И.А.
Фамилия И. О.

Директор филиала



Проверил Демина О.А.
Фамилия И. О.

Шалаев А. В.
Фамилия И. О.



7. Экспликация к плану нежилого здания

№ на плане (литера)	Наименование зданий и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (кв.м.)	Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м.)	Объем (куб.м.)	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.)
			надземная	подземная								
С	Нежилое здание	производственное	1	-	618,3	681,7	7192	ж/бетонные плиты	бетонный	1973	1004	701607,60
С1	-----//-----				81,8	79,6	399	-----//-----	-----//-----			
С2	-----//-----				31,6	32,0	79	металл	-----//-----			
С3	-----//-----				25,2	29,0	96	кирпич	-----//-----			
С4	-----//-----				9,3	11,2	29	-----//-----	-----//-----			
ИТОГО:					766,2	833,5	7795					

8. Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
50-50-29/045/2007-158	собственность	1	Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий»	Договор купли-продажи №273/ВФ от 20.07.1993г., заключенный с Фондом имущества Московской области	10.01.2008г

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Золотова И.А.		Дёмина О. А.	

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:

"17" мая 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи №273/ВФ от 20.07.1993г., заключенный с Фондом имущества Московской области

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воскресенский завод железобетонных изделий", ИНН 5005000250, ОГРН 1025000923155, зарегистрировано 25.02.1993г. Администрацией Воскресенского района Московской области, КПП 500501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Воскресенский район, дер.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 12563,50 кв. м, инв. № 016:007-12855, лит. Б7,Б8,Б9

Адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, дер.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-29/015/2007-217

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" мая 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-29/015/2007-217

Регистратор

Ефременков М.А.



КОПИЯ
ВЕРНА

М.А. Ефременков

1. Описание (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование документа	№ страниц	Примечание
2	Общие сведения	3	
3	Ситуационная схема расположения зданий и сооружений ЗАО «ВЗЖБИ» (масштаб 1:10000)	4	
4	План расположения зданий и сооружений ЗАО «ВЗЖБИ» (масштаб 1:1000)	5	
5	Полэтажный план нежилого здания (масштаб 1:200)	6,7	
6	Экспликация к поэтажному плану нежилого здания	8,9	
7	Экспликация к плану нежилого здания	10	
8	Запись о правообладателях	11	

2. Общие сведения

Объект недвижимости - нежилое здание расположено по адресу:
Воскресенский район, д.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Нежилое здание на плане лит.Б9 - одноэтажное с антресолью, лит. Б7,Б8 – одноэтажное.

Нежилое здание включает в себя: производственный корпус сборного железобетона, бетоносмесительный цех, склад заполнителей, склад цемента, арматурный пролет производственного корпуса, бетоно-растворный цех, трансформаторная подстанция КТП-630 кВт №1, трансформаторная подстанция КТП-630 кВт №2.

Конструктивные элементы лит.Б7: Фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перекрытие – бетонное; кровля – мягкая.

Конструктивные элементы лит.Б8: Фундамент – бетонный; стены – БМЗ; перекрытие – бетонные; кровля – мягкая.

Конструктивные элементы лит.Б9: Фундамент – ж/бетонный; стены – бетонные плиты, кирпич; перекрытие – ж/бетонные, металл; кровля – мягкая.
Общая внутренняя площадь нежилого здания составляет – 12563,5 м²,

Общая площадь застройки по наружному обмеру лит.Б7,Б8,Б9 составляет – 12861,4 м².

Общий объем нежилого здания – 185294 м³.

Год ввода в эксплуатацию - 1974, 1987

Инвентарный номер бух.учета – 1007,1010, 1012, 1013, 1016, 1017, 42247, 42249

Общая остаточная стоимость на 01.04. 2007г. – 7352591,68 руб.

Экспликация к поэтажному плану нежилого здания,

расположенного в городе (другом поселении)
на территории (пер.)

д. Ратмирово

дом № 5

ул. Набережная

Эт. ж	№ по эта- жу	№ по эта- жу	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы- со- та	Само- вольны
						основная	вспомога- тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	переход	$27.99*2.25$	63,0		63,0	2,45	
		2	бойлерная	$6.08*11.44$	69,6		69,6	4,20	
		3	ТП	$7.59*5.66-0.80*0.40-0.40*0.40$	42,5		42,5	4,08	
		4	кабинет	$4.84*5.80-0.73*0.83$	27,5	27,5		5,47	
		5	кабинет	$3.30*5.71-0.65*0.96$	18,2	18,2			
		6	коридор	$1.88*1.55$	2,9		2,9		
		7	кабинет	$4.88*3.80-0.39*0.87$	18,2	18,2			
		8	мастерская	$9.01*5.70-0.39*0.87-4.05*2.71$	40,0	40,0			
		9	подсобная	$3.11*5.61$	17,5		17,5		
		10	подсобная	$2.39*5.61-0.79*0.39$	13,1		13,1		
		11	туалет	$2.60*1.40$	3,6		3,6	3,63	
		12	туалет	$2.67*1.44$	3,8		3,8		
		13	мастерская	$3.15*11.52$	36,3	36,3			
		14	мастерская	$2.04*3.15$	6,4	6,4			
		15	мастерская	$9.77*3.15$	30,8	30,8			
		16	цех	$39.20*108.08-17.63*6.15-0.39*0.79*74-0.64*0.41*2-0.41*0.63*2-6.24*9.06-17.17*5.86-5.99*5.14+5.56*2.92+6.72*1.32-0.27*29.97-0.27*36.89$	3964,8	3964,8		13,42	
		17	вентиляционная	$4.56*3.08$	14,0		14,0	3,63	
		18	мастерская	$14.28*5.88-0.40*0.64*2-0.20*0.64-0.10*0.40*2$	83,3	83,3			
		19	мастерская	$5.83*3.09$	18,0	18,0			
		20	мастерская	$9.93*3.39$	33,7	33,7			
		21	нежилое помещене	$11.93*5.75$	68,6	68,6			
		22	нежилое помещенис	$11.59*3.58$	41,5	41,5		3,20	
		23	хим.добавки	$7.81*6.10$	47,6	47,6			
		24	тепловой узел	$3.57*6.24$	22,3	22,3			
		25	бетон.смесит.узел	$5.88*14.12$	83,0	83,0		33,00	
		26	цех	$143.83*18.04+5.55*3.17+5.11*0.38-4.95*6.98-0.74*0.40-0.39*0.79*21-0.12*0.40*13+10.95*0.16-5.89*2.93-11.97*3.22-23.90*6.51-0.41*0.62*2+11.36*0.16$	2364,0	2364,0		13,34	
		27	ТП	$5.83*6.51$	38,0		38,0		
		28	подсобное	$3.66*5.66$	20,7		20,7		
		29	подсобное	$1.69*2.21$	3,7		3,7		
		30	подсобное	$1.68*3.52$	5,9		5,9		
		31	подсобное	$5.59*5.76$	32,2		32,2		
		32	подсобное	$5.55*2.70$	15,0		15,0		
		33	кузница	$8.90*5.57-0.85*0.71-0.41*0.62$	48,7	48,7			
		34	подсобное	$2.65*5.58$	14,8		14,8		
		35	подсобное	$5.79*5.97$	34,6		34,6		
		36	лаборатории	$5.52*5.78-0.12*0.21$	31,9	31,9			
		37	подсобное	$5.95*1.96$	11,7		11,7		
		38	лаборатории	$5.58*5.78$	32,3	32,3			
		39	лаборатории	$2.20*5.78$	12,7	12,7			
		40	КПП	$2.93*5.78$	16,9	16,9			
		41	цех	$143.83*36.02-5.15*3.93-3.04*1.85-3.37*2.03-2.31*6.69-6.05*24.38-0.39*0.79*25-0.80*0.49*12-0.41*0.62*2-0.12*0.40*13$	4970,3	4970,3			
		42	подсобное	$2.73*1.77$	4,8		4,8		
		43	подсобное	$2.32*1.77$	4,1		4,1		
		44	подсобное	$3.04*1.83$	5,6		5,6		
		45	подсобное	$5.70*3.60$	20,5		20,5		
		46	ТП	$6.98*4.95$	34,6		34,6		
			Итого по помещеним (1)		12493,2	12017,0	476,2		

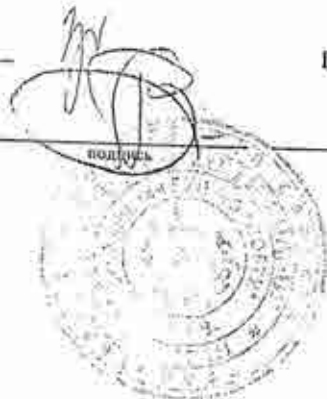
3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	мастерская	8.36*3.15	Итого по этажу 1	12493,2	12017,0	476,2	
	2	кабинет	2.93*3.77		26,3	26,3		
	3	бытовка	3.86*3.02		9,3	9,3		
	4	коридор	4.16*2.98		11,7		11,7	
	5	комната охраны	3.43*3.09		12,4		12,4	
					10,6	10,6		
				Итого по помещению (1)	70,3	46,2	24,1	
				Итого по этажу 2	70,3	46,2	24,1	
				Итого:	12563,5	12063,2	500,3	

Исполнил Золотова И.А.
Фамилия И. О.

Проверил Демина О.А.
Фамилия И. О.

Директор филиала

Шалава А. В.
Фамилия И. О.





7. Экспликация к плану нежилого здания

№ на плане (лтера)	Наименование зданий и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (кв.м.)	Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м.)	Объем (куб.м.)	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.04.2007 (руб.)
			надземная	подземная								
Б7	Нежилое здание	производственное	1	-	63,0	88,1	242	кирпич	бетонный	1974, 1987	1007, 1010, 1012, 1015, 1016, 1017, 42247, 42249	7352591,68
Б8	-//-	-//-	1	-	69,6	82,8	373	БМЗ	бетонный			
Б9	-//-	-//-	1	-	12430,9	12690,5	184679	бетонные плиты, кирпич	ж/бетонный			
	ИТОГО:				12563,5	12861,4	185294					

8. Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
50-50-29/015/2007-217	собственность	1	Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий»	Договор купли-продажи №273/ВФ от 20.07.1993г., заключенный с Фондом имущества Московской области	17.05.2007г.

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Золотова И.А.		Демина О.А.	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"19" декабря 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи №273/ВФ от 20.07.1993г., заключенный с Фондом имущества Московской области

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воскресенский завод железобетонных изделий", ИНН 5005000250, ОГРН 1025000923155, зарегистрировано 25.02.1993г. Администрацией Воскресенского района Московской области, КПП 500501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Воскресенский район, дер.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание смешаной этажности, лит.Б3 - двухэтажное с подвалом, лит. Б4,Б5 - одноэтажное, назначение: нежилое, общая площадь 1616,50 кв.м, инв.№ 016:007-12855, лит. Б3,Б4,Б5,Б6

Адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, дер.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-29/044/2006-059

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-29/044/2006-059

Государственный регистратор

Ефременков М.А.



М.А. Ефременков
(подпись)



КОПИЯ
Б.Р.Н.А.

М.А. Ефременков

Российская Федерация
Правительство Московской области

Государственное унитарное предприятие
Московское областное Бюро технической инвентаризации
Воскресенский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного)
назначения (кроме линейных объектов)

АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЕ ЗДАНИЕ

(Наименование объекта недвижимости)


Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район Воскресенский
Город (др. поселение) д.Ратмирово
Улица Набережная
№ здания (участка) 5

Инвентарный номер	016:007 - 12855 – лит.Б3,Б4,Б5,Б6					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

По состоянию на «10» октября 2006г

СОГЛАСОВАНО	
Закртое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий»	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Директор ЗАО «ВЗЗБИ» С.И.Ланко	

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Воскресенский филиал ГУП МО Московское областное бюро технической инвентаризации	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Директор Воскресенского филиала ГУП МО МОБТИ А. В. Шалаев	

3239980

6. Экспликация к поэтажному плану административно-бытового здания

дом № 5 по улице набережная				гор. (пос.) д. Ратникова					
Дата записи	Литера по плану	Этаж-начиная	№№в комнат	Назначение помещения	Формула для подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру м2			Высота помещений
						Основная	Вспомогательная	Итого по квартире этажу	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10.10.06	Б3	подв	1	лестничная клетка	2,31*6,55		12,8	12,8	
			2	тамбур	2,51*1,51		3,8	3,8	
			3	подвал	35,02*5,52-2,76*1,76		188,4	188,4	
			4	подвал	35,02*5,40		189,1	189,1	
				Итого по подвалу:			394,1	394,1	
		1	1	тамбур	1,82*1,75		3,2	3,2	
			2	холл	10,25*4,06-0,2-0,2-1,11*3,26-2,27*1,63	33,3		33,3	
			3	комната охраны	2,19*2,77	6,1		6,1	
			4	коридор	30,46*1,81		55,1	55,1	
	Б4		5	тамбур	1,66*5,88		9,8	9,8	
	Б3		6	лестничная клетка	2,37*1,54+0,93*3,52		6,9	6,9	
			7	подсобка	1,35*4,36+1,96*1,0		7,9	7,9	
			8	раздевалка	11,8*9,96-1,79*1,84-2,02*2,69-0,3*0,003-0,1*0,04		111,9	111,9	
			9	подсобка	2,91*2,67-(0,4*0,1)*2		7,7	7,7	
			10	туалет	1,25*1,0-0,43*0,1		1,3	1,3	
			11	туалет	1,25*0,66		0,8	0,8	
			12	сушилка	2,87*1,59		4,6	4,6	
			13	душевая	5,83*2,40-0,3*0,3		13,9	13,9	
			14	душевая	8,59*3,26		28,2	28,2	
			15	сушилка	2,75*1,52		4,2	4,2	
			16	туалет	1,51*0,87		1,3	1,3	
			17	туалет	1,51*0,81-0,1*0,38		1,2	1,2	
			18	умывальник	0,98*1,84		1,8	1,8	
			19	раздевалка	8,19*10,0-2,98*2,10-3,07*3,87-0,4		73,3	73,3	
			20	тамбур	2,08*2,09-0,10*1,83		4,1	4,1	
	Б5		21	тамбур	5,76*1,69		9,7	9,7	
	Б3		22	коридор	9,73*5,72-1,59*0,91-6,37*3,06-0,1		34,7	34,7	
			23	лестничная клетка	1,76*1,40+1,08*3,61		6,4	6,4	
			24	вход в подвал	3,30*1,0+5,08*1,85-0,5		12,2	12,2	
			25	тамбур	1,18*2,30		2,7	2,7	
			26	кабинет	3,16*6,20-0,35*0,40	19,5		19,5	
			27	кабинет	2,79*6,16-0,10*0,40	17,2		17,2	
			28	кабинет	5,89*6,21-3,21*1,76-0,1	30,8		30,8	
			29	касса	3,0*1,58	4,7		4,7	
			30	кабинет	3,83*6,14-4,39*2,21-0,1*0,4	26,1		26,1	
			31	туалет	1,13*1,90		2,1	2,1	
			32	туалет	1,19*1,89		2,2	2,2	
			33	туалет	1,24*1,91		2,4	2,4	
			34	кабинет	2,88*6,16-0,04	17,7		17,7	
			35	кабинет	2,88*6,19-0,04	17,7		17,7	
			36	кабинет	2,87*6,17-0,04	17,7		17,7	
			37	кабинет	4,53*6,26-1,90*0,68-1,79*0,18	26,8		26,8	
				Итого по 1 этажу:		217,6	409,6	627,2	
		2	1	лестничная клетка	3,53*6,01		21,2	21,2	0,0
			2	коридор	2,92*5,30+3,80*1,72+1,88*5,56+16,8*1,85-2,09*3,88		128,5	128,5	
			3	кабинет	2,77*9,95-0,48*0,12	27,6		27,6	
			4	кабинет	2,76*6,20	17,1		17,1	
			5	кабинет	2,67*6,35-0,32*0,56-0,12*0,12	16,8		16,8	
			6	кабинет	2,70*6,16	16,6		16,6	
			7	коридор	2,80*2,04-0,1*0,1		5,7	5,7	
			8	кабинет	2,86*3,95-0,15*0,37	11,2		11,2	
			9	кабинет	2,49*6,02	15,0		15,0	
			10	кабинет	5,65*8,02-0,42*0,24	33,9		33,9	
			11	кабинет	2,56*6,03	15,4		15,4	
			12	кабинет	2,63*6,35	16,7		16,7	
			13	лестничная клетка	6,35*2,54		16,1	16,1	
			14	кабинет	2,96*3,50	10,4		10,4	
			15	архив	5,87*3,79	22,2		22,2	
			16	подсобка	2,74*2,34-0,76*0,70		5,9	5,9	
			17	подсобка	2,75*1,38		3,8	3,8	
			18	туалет	1,31*1,14-0,26*0,24		1,4	1,4	
			19	умывальник	1,32*2,43		3,2	3,2	
			20	умывальник	1,29*2,42		3,1	3,1	
			21	туалет	1,13*1,33		1,5	1,5	
			22	кабинет	3,0*5,98-0,41*0,63	17,6		17,6	
			23	кабинет	5,78*6,01-0,48*0,58-0,55*1,02	33,8		33,8	
			24	тамбур	0,72*0,90		0,6	0,6	
			25	кабинет	2,67*6,04	16,1		16,1	
			26	тамбур	0,88*1,25		0,9	0,9	
			27	кабинет	8,85*5,95-0,12*0,39-0,84*1,69	51,1		51,1	
			28	кабинет	2,49*6,0	14,9		14,9	



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

Дата выдачи:

"10" января 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи №273/ВФ от 20.07.1993г., заключенный с Фондом имущества Московской области

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воскресенский завод железобетонных изделий", ИНН 5005000250, ОГРН 1025000923155, зарегистрировано 25.02.1993г. Администрацией Воскресенского района Московской области, КПП 500501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Воскресенский район, дер.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 1039,1 кв. м, инв.№ 016:07-12855, лит. Т, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, дер.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-29/045/2007-153

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" января 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-29/045/2007-153

Регистратор

Ефременков М.А.

М.П.



КОПИЯ
ВЕРНА

Ефременков М.А.

Российская Федерация
Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области
Московское областное Бюро технической инвентаризации
Воскресенский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного)
назначения (кроме линейных объектов)

ЗДАНИЕ РЕМОНТНО-МЕХАНИЧЕСКИХ МАСТЕРСКИХ

(Наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район Воскресенский

Город (др. поселение) д. Ратмирово

Улица Набережная

№ здания (участка) 5

Инвентарный номер	016:007-12855 – лит. Т					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

По состоянию на «04» апреля 2007 г.

СОГЛАСОВАНО		Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий»		Воскресенский филиал ГУП МО МОБТИ	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)		Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Директор ЗАО «ВЗЖБИ» С.И. Лапка		Директор Воскресенского филиала ГУП МО МОБТИ А. В. Шаповал	

М. П.

М. П.



3655408

1. Описание (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование документа	№ листа	Примечание
2	Общие сведения	3	
3	Ситуационная схема расположения зданий и сооружений ЗАО «ВЗЖБИ» (масштаб 1:10000)	4	
4	План расположения зданий и сооружений ЗАО «ВЗЖБИ» (масштаб 1:1000)	5	
5	Полэтажный план здания ремонтно-механических мастерских (масштаб 1:200)	6	
6	Экспликация к поэтажному плану здания ремонтно-механических мастерских	7	
7	Экспликация к плану здания ремонтно-механических мастерских	8	
8	Запись о правообладателях	9	

2. Общие сведения

Объект недвижимости - здание ремонтно-механических мастерских
расположено по адресу: Воскресенский район, д. Ратмирово,
ул. Набережная, 5

Здание ремонтно-механических мастерских одноэтажное с антресолюю на
этаже лит.Т

Конструктивные элементы литТ: Фундамент – бетонный; стены – БМЗ,
перекрытие – ж/бетонное; кровля – мягкая.

Площадь застройки по наружному обмеру лит.Т составляет – 1029,0 м².

Объем здания ремонтно-механических мастерских – 6791 м³.

Год ввода в эксплуатацию - 1986

Инвентарный номер бух.учета – 1018

Балансовая стоимость – 668093,37 руб.

7. Экспликация к плану здания ремонтно-механических мастерских

№ на плане (литера)	Наименование зданий и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (кв.м.)	Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м.)	Объем (куб.м.)	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.)
			надземная	подземная								
Т	Здание ремонтно-механических мастерских	производственное	1	-	1039,1	1029,0	6791	БМЗ	бетонный	1986	1018	668093,37

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРИЯ *А/01*

Единый государственный реестр недвижимости
на недвижимое имущество и сделок с ним
Основание *№ 000005* от *28.09.1998*

Регистратор *М. Маркаева*



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"07" марта 2008 года

Документы-основания: Акт № 000005 государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 23 марта 1998 года, утвержденный Распоряжением Главы Воскресенского района Московской области № 150-р от 27 марта 1998 года

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воскресенский завод железобетонных изделий", ИНН: 5005000250, ОГРН: 1025000923155, дата гос. регистрации: 25.02.1993г., наименование регистрирующего органа: Администрация Воскресенского района Московской области, КПП: 500501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Воскресенский район, дер. Ратмирово, ул. Набережная, 5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 265,8 кв. м, инв. № 016:007-12855, лит. В, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, дер. Ратмирово, ул. Набережная, 5

Кадастровый (или условный) номер: 50:29:00:00391:002

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" сентября 1998 года сделана запись регистрации № 50-01.29-03.1998-295.2

Регистратор

Маркаева *М. Маркаева*



(подпись)



КОПИИ
ВЕРНА

М. Маркаева

Российская Федерация
Правительство Московской области

Государственное унитарное предприятие
«Московское областное бюро технической инвентаризации»
Воскресенский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного)
назначения (кроме линейных объектов)

ЗДАНИЕ ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

(Наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район Воскресенский
Город (др. поселение) д.Ратмирово
Улица Набережная
№ здания (участка) 5

Инвентарный номер	016:007 - 12855 - лит.В					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

По состоянию на «28» июня 2007г

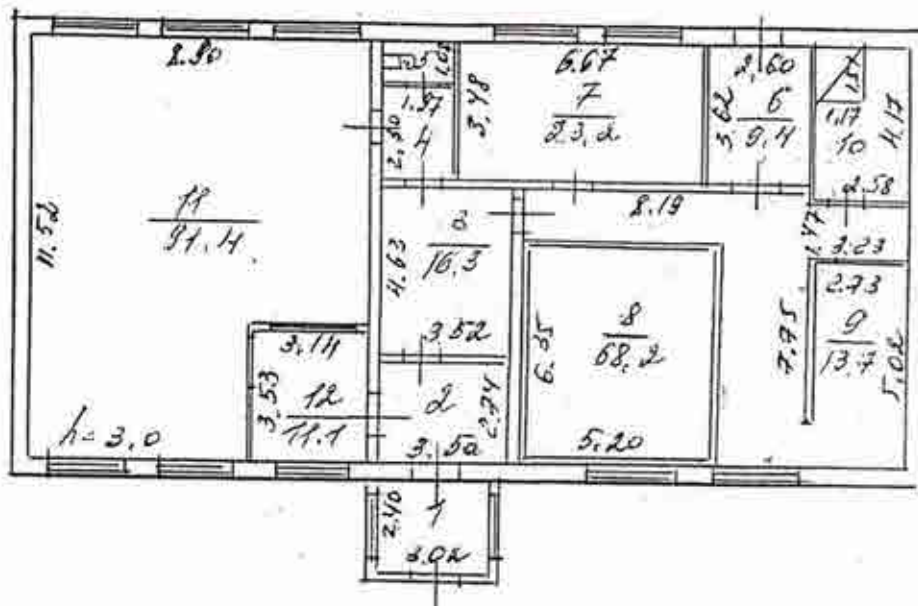
СОГЛАСОВАНО	
Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий»	
Представитель (должность) (Ф. И. О.)	Подпись, печать
Директор ЗАО «ВЗЖБИ» С.И.Ланкин	

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Воскресенский филиал ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации»	
Руководитель (Ф. И. О.)	Подпись, печать
Директор филиала Г А	



4162828

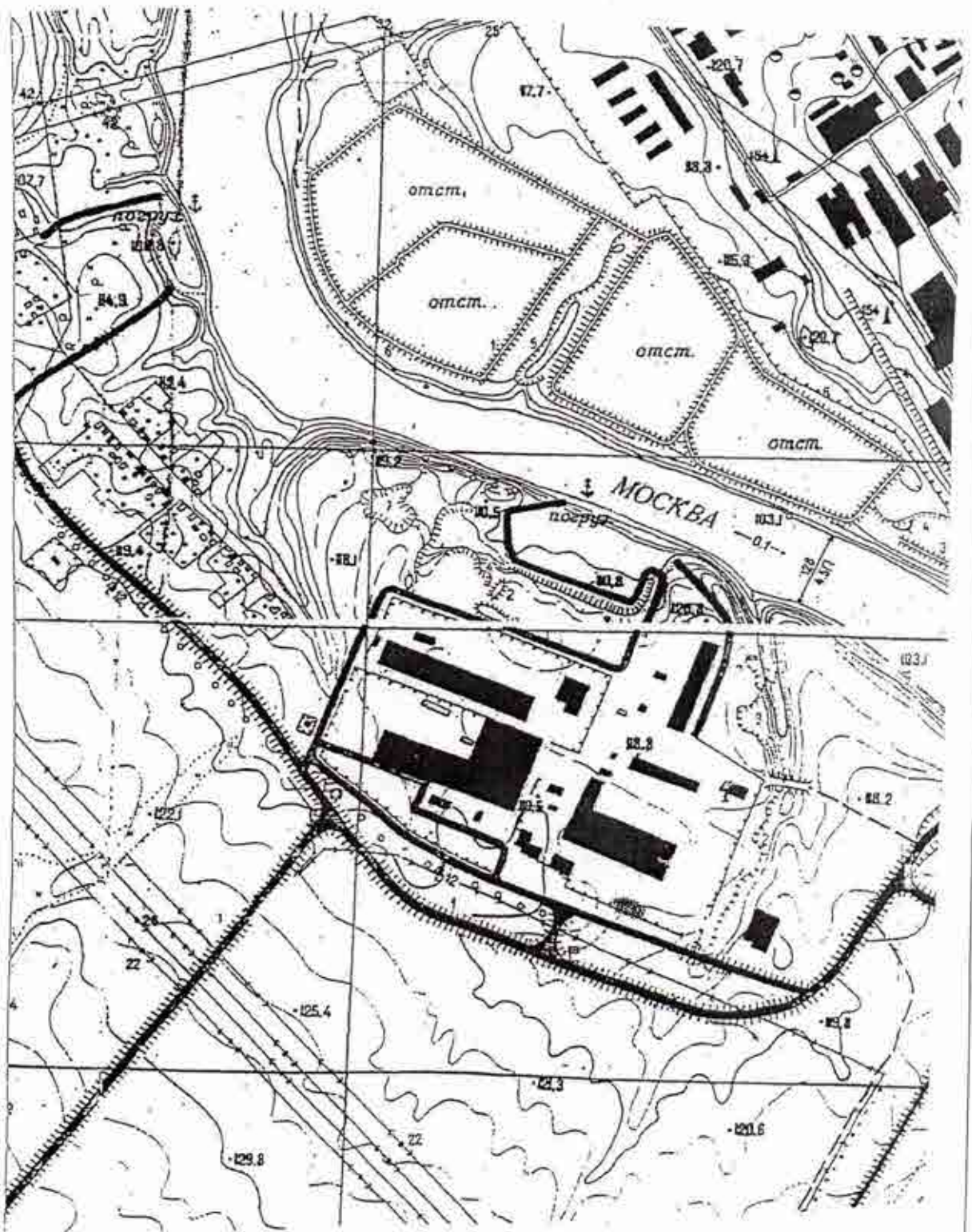
5. поэтажный план здания оздоровительного комплекса (масштаб 1:200)



Лит. В

ГУП МО "МОБТИ" Воскресенский филиал			
Поэтажный план здания оздоровительного комплекса			
Масштаб - 1:200		Лист-1	Листов-1
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О	Подпись	Ф.И.О	Подпись
Кулагина А.А.	<i>[Signature]</i>	Дёмина О. А.	<i>[Signature]</i>

3. Ситуационная схема расположения зданий и сооружений
ЗАО "ВЗЖБИ"
(масштаб 1 : 10000)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"19" декабря 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи №273/ВФ от 20.07.1993г., заключенный с Фондом имущества Московской области

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воскресенский завод железобетонных изделий", ИНН 5005000250, ОГРН 1025000923155, зарегистрировано 25.02.1993г. Администрацией Воскресенского района Московской области, КПП 500501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Воскресенский район, дер. Ратмирово, ул. Набережная, 5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 842 кв.м, инв. № 016-007-12855, лит. Б, Б1, Б2

Адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, дер. Ратмирово, ул. Набережная, 5

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-29/044/2006-058

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" декабря 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-29/044/2006-058

Государственный регистратор

Ефременков М.А.



M.A. Efremov
(подпись)



514

КОПИЯ
ВЕРНА

М. А. Ефременков

Российская Федерация
Правительство Московской области

Государственное унитарное предприятие
Московское областное Бюро технической инвентаризации
Воскресенский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного)
назначения (кроме линейных объектов)

ЗДАНИЕ СТОЛОВОЙ

(Наименование объекта недвижимости)


Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район Воскресенский
Город (др. поселение) д.Ратмирово
Улица Набережная
№ здания (участка) 5

Инвентарный номер	016:007 - 12855 - лит.Б,Б1,Б2					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

По состоянию на «10» октября 2006г

СОГЛАСОВАНО	
Закрытое акционерное общество «Воскресенский завод железобетонных изделий»	
Представитель (должность) (Ф. И. О.)	Подпись, печать
Директор ЗАО «ВЗЖБИ» С.И.Лапко	

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Воскресенский филиал ГУП МО Московское областное бюро технической инвентаризации	
Руководитель (Ф. И. О.)	Подпись, печать
Директор Воскресенского филиала ГУП МО МОБТИ А.В.Шалаев	



3239981

1. Опись (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование документа	№ страниц	Примечание
2	Общие сведения	3	
3	Ситуационная схема расположения зданий и сооружений ЗАО «ВЗЖБИ» (масштаб 1:10000)	4	
4	План расположения зданий и сооружений ЗАО «ВЗЖБИ» (масштаб 1:500)	5	
5	Поэтажный план здания столовой (масштаб 1:200)	6	
6	Экспликация к поэтажному плану жилых помещений	7	
7	Экспликация к поэтажному плану здания столовой	8	
8	Экспликация к плану здания столовой	9	
9	Запись о правообладателях	10	

2. Общие сведения

Объект недвижимости - здания столовой расположено по адресу:
Воскресенский район, д.Ратмирово, ул.Набережная, 5

Здание столовой одноэтажное с навесом на плане лит.Б,Б1,Б2

Конструктивные элементы лит.Б,Б2: Фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перекрытие – ж/бетонное; кровля – мягкая.

Конструктивные элементы лит.Б1: стены – металлические столбы, перекрытие – деревянное; кровля – шиферная.

Общая внутренняя площадь здания столовой составляет – 842,0 м², в том числе жилых помещений составляет - 104,8 м², нежилых помещений составляет - 737,2 м²

Общая площадь застройки по наружному обмеру лит.Б,Б1,Б2 составляет – 1059,1 м².

Объем здания столовой – 3411 м³.

Год ввода в эксплуатацию - 1978

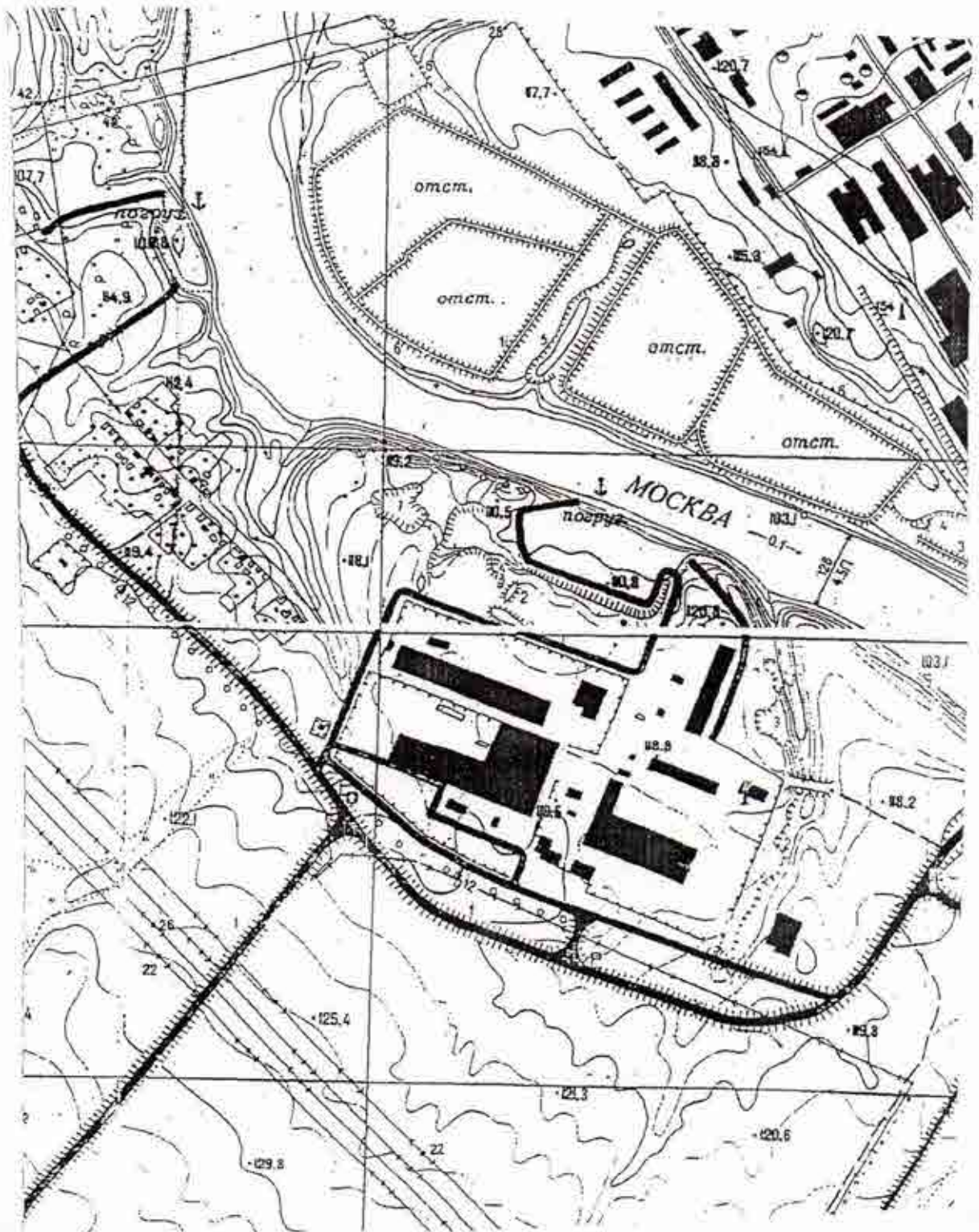
Инвентарный номер бух.учета -1001

Остаточная стоимость на 01.11.2006г. – 65893,55 руб.

3. Ситуационная схема расположения зданий и сооружений

ЗАО "ВЗЖБИ"

(масштаб 1 : 10000)



6.Экспликация к поэтажному плану здания столовой

дом № 5 по улице Набережная				гор. (пос.) д.Ратмирсово					
Дата записи	Литера по плану	Этаж-наименование	№№ комнат	Назначение помещения	Формула для подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру м ²		Итого по квартире, этажу	Высота помещений
						Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	П	1	8	подсобное	4,26x3,47		14,8		2,47
			9	холодильник	1,56x2,80		4,4		
			10	подсобное	3,20x2,48		7,9		
			11	подсобное	2,72x2,22		6,0		
			12	коридор	2,69x1,81		4,9		
			13	подсобное	3,85x4,77-1,51x2,31		14,9		
			14	коридор	2,01x1,38		2,8		
			15	холодильник	2,18x5,37-0,30x0,30		11,6		
			16	подсобное	3,18x5,37		17,1		
			17	коридор	2,01x2,80		5,6		
			18	подсобное	3,40x2,67		9,1		
			19	подсобное	5,60x2,87		14,9		
			20	подсобное	4,29x2,40		10,3		
			21	кладовая	3,02x3,12-0,69x1,55		8,3		
			22	овощной цех	5,81x2,21-0,30x0,30	12,7			
			23	кладовая	5,78x1,98		11,4		
			24	коридор	(1,44+1,51)/2x14,45+3,68x1,20		25,7		
			25	кладовая	2,61x1,51		3,9		
			26	раздевалка	1,62x3,61-0,30x0,36		5,7		
			27	раздевалка	1,43x2,43-0,51x0,45		3,2		
			28	раздевалка	3,61x1,68		6,1		
			29	душевая	1,74x2,48-0,20x0,91		4,1		
			30	ТП	2,25x2,84		5,9		
			31	нежилое помещение	3,64x2,64	9,6			
			32	нежилое помещение	2,83x5,82	16,5			3,48
			33	нежилое помещение	10,50x5,82-0,56x0,41	60,9			
			34	нежилое помещение	2,09x2,43	5,1			
			35	нежилое помещение	1,26x2,40	3,0			
			36	нежилое помещение	3,59x2,74	9,8			
			37	моечная	3,60x6,42		23,1		3,16
			38	кухня	10,43x5,99-0,84x2,13-2,83x0,65	59,2			
			39	обеденный зал	17,52x8,14+0,52x1,59-7,77x3,08	119,5			
			40	раздаточная			21,5		
			41	подсобное	2,90x2,09		6,1		
			42	подсобное	2,90x2,39		6,9		
			43	нежилое помещение	5,61x6,34-1,31x1,85	33,1			
			44	тамбур	1,85x1,31		2,4		
			45	подсобное	2,50x2,30-0,12x0,65		5,7		
			46	подсобное	2,67x3,68-0,37x0,67-0,77x0,64		8,9		
			47	коридор	4,30x2,33+5,32x1,43+0,12x0,93		17,7		
			48	туалет	1,27x1,81		2,3		
			49	туалет	0,86x1,27		1,1		
			50	туалет	1,25x0,81		1,0		
			51	туалет	1,25x1,24		1,5		
			52	туалет	1,47x1,22		1,8		
			53	туалет	0,87x1,47		1,3		
			54	туалет	0,87x1,47		1,3		
			55	туалет	1,81x1,47		2,7		
			56	кабинет	3,54x2,40	8,5			
	Б2		57	коридор	(25,13+24,78)/2+(2,43+2,52)/2		61,8		2,52
			58	санузел	3,39x3,35		11,4		2,79
			59	санузел	1,54x1,95		3,0		
			60	санузел	1,91x1,55		2,9		
			61	подсобное	0,86x3,43		2,9		
			62	коридор	1,14x3,43		3,9		
			63	раздевалка	2,79x3,41		9,5		
				Итого:		337,9	399,3	737,2	
				Всего по зданию:				842,0	



7. Экспликация к плану здания столовой

№ на плане (литра)	Наименование зданий и сооружений	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (кв.м.)	Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м.)	Объем (куб.м.)	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Остаточная стоимость на 01.11.2006 (руб.)
			надземная	подземная								
Б	Здание столовой	гражданское	1	-	746,6	904,3	3020	кирпич	бетонный	1978	1001	65893,55
Б2	-//-				95,4	134,0	391	кирпич	бетонный			
Б1	Навес	сооружение	-	-	-	20,8	-	металлические столбы				
	ИТОГО:				842,0	1059,1	3411					

8. Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
71/1	собственность	1	АОЗТ «Воскресенский завод железобетонных изделий»	регистрационное удостоверение №71/1от 11.04.1996г. на основании распоряжения главы администрации Воскресенского района от 03.04.1996г. р.№279	11.04.1996г

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ларина Т.Ю.		Демина О.А.	

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
от 28 сентября 1998 года

Зарегистрировано право

Основание

План приватизации акционерного общества закрытого типа "Воскресенский завод железобетонных изделий", утвержденный Московским областным комитетом по управлению имуществом 29 марта 1993 года.

Субъект права

Закрытое акционерное общество "Воскресенский завод железобетонных изделий" ИНН 5005000250. Зарегистрировано Администрацией Воскресенского района Московской области 25 февраля 1993 года. Свидетельство о государственной регистрации № 956.

Адрес: 140200, Московская область, г. Воскресенск-7, д. Ратмирово.

Вид права

Собственность.

Объект права

Нежилое здание общей площадью 11,9 кв.м, инв. № 6955-559 лит.А, объект 2. Адрес: Московская область, Воскресенский район, д. Ратмирово.

Номер объекта

50:29:00:0392:02:000

Ограничения (обременения) права

не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

28 сентября 1998

регистрации №

50-01.29-03.1998-2954

года сделана запись

Регистратор

Ефременков М.А.



М.А. Ефременков
(подпись)



КОПИЯ
ВЕРНА

0104746 *

г. бух. Ефрем

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОЦЕНКЕ)

1. Информация об объектах-аналогах (9 листов).

Продаю производство, Воскресенск, улица Суворова, 1

[Посмотреть по карте](#)



3 200 000 руб.

свободная продажа

- 700 м²
- 1 этаж из 1

Продается производственное помещение. промышленного назначения в г. Воскресенск, на заводе Цементгигант, 12 соток земли в аренде, в 50 метрах котельная. Электричество от 30 до 300 квт, пар, вода, в 20 метрах ж/д линия. Показ удобное для Вас время. Звоните.

С уважением Анна Дуюнова.

- [Информация по объекту](#)
 - 700 м² общая площадь
 - 1 этаж
 - 0 количество тел. линий
- [Информация по эскизу](#)
 - 700 м² общая площадь
 - 1 этажность
- [Дополнительная информация](#)
 - есть мебель в комнатах

[Ключевые характеристики](#)

Разместил(а)

[Анна Дуюнова](#)

Компания

[Корпорация МеталлСтарСервис](#)

Размещено

11.08.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру.

+7 (926) 536-36-41

Контроль качества объявлений [подробнее](#)

[Написать сообщение](#)



Этот объект на карте [Московская, Воскресенск, улица Суворова, 1](#)

Ратчино

© Яндекс

Продаю склад, Воскресенск, улица Первостроителей

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



АН "Сто ключей"

3 000 000 руб.

- 300 м²
- 1 этаж из 1

Продаю одноэтажное складское помещение общей площадью 293 м², находится на ул. Первостроителей (база Пантюшина). Строение не отдельностоящее, а в ряду таких же.

Можно использовать как склад или склад при магазине, для этого есть отдельный вход со специальным помещением в том числе и подсобкой. Помещение состоит из двух боксов (за ненадобностью можно объединить).

Охраняемая территория огорожена, большая площадка для разгрузки, хороший подъезд в том числе для грузового автотранспорта

- [Информация об объекте](#)
 - 300 м² общая площадь
 - 1 этаж
- [Информация от доку](#)
 - 300 м² общая площадь
 - 1 этажность
 - 3,5 м потолки
 - склад тип строения

- [Информация об участке](#)

[Контактная информация](#)

Разместил(а)
[Александр Кочетков](#)

Компания
Сто Ключей

Размещено
09.10.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (916) 920-23-00

Контроль качества объявлений [ПОКАЗАТЬ](#)

[Написать сообщение](#)



[Поиск недвижимости по карте](#)

Этот объект на карте Московская, Воскресенск, улица Первостроителей



Продаю здание, Воскресенск, м. Котельники, улица Коммуны

[Смотреть фотогалерею](#)



5 000 000 руб.

- м. Котельники
- Новорязанское ш. . 60 км.

СРОЧНО продам нежилое отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное здание общей площадью 615 кв.м. Кадастровый номер 50:29:0000000:3787. Два входа, центральные коммуникации, 4 сан.узла, душевые, окна ПВХ, высота потолков 3,2м, энергоэффективность 100кВт 220-380. Внутренние перегородки одна капитальная стена. Подъезд асфальтирован. Идеальное место для производства ТНП, пищевого производства. В одном месте производство, офис и бытовые помещения для рабочих. Огороженная стоянка для авто. Торг при осмотре. **ЗВОНИТЕ!**

- [Информация по объекту](#)
 - нет отдельных санузлов
 - нет совмещенных санузлов
- [Информация по зданию](#)
 - 2 этажность
 - 1971 год постройки
 - 5 м потолки
 - оси тип строения
- [Информация по участку](#)
- [Инфраструктура](#)
 - центральное отопление

[Контактная информация](#)

Разместил(а)
Татьяна Дагаева

Компания
Третий Рим

Размещено
08.10.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (903) 008-52-20
+7 (966) 097-64-26

Контроль качества объявлений [защитой от мошенников](#)

Написать сообщение

-
-
-
-

Этот объект на карте [Московская, Воскресенск, м. Котельники, улица Коммуны](#)

Ратмирово

д. Покрурово

Продаю производство, Воскресенск, Гаражная улица, 5

[показать на карте](#)



32 000 000 руб.

свободная продажа

- 1732 м²
- 1 этаж из 1

Продается автономный производственный комплекс. Территория 1,2 га, правильной формы, огорожена. По границе участка ж/д ветка. На территории

1. производственное здание 1 500 кв.м., высота потолков 6 м., станки для производства окон. Электроснабжение, отопление
2. Здание лесопилки 800 кв.м.
3. Котельная
4. Кран подъемный.

Коммуникации: газ, канализация, водоснабжение, электричество 380 кВт

- Информация по объекту
 - 1732 м² общая площадь
 - 1 м² площадь комнат
 - 1 этаж
 - 1 количество тел. линий
 - да доп. линии
- Информация по зданию
 - 1732 м² общая площадь
 - 1 комнаты
 - 1 этажность
 - ижф тип строения
 - свободный вход

[Контактная информация](#)

Разместил(а)

[Эльза Александровна](#)

Размещено

28.09.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (916) 333-79-74

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[Написать сообщение](#)



[Поиск объектов недвижимости на карте](#)

Этот объект на карте [Московская, Воскресенск, Гаражная улица, 5](#)

Продаю производство, Воскресенск, улица Гиганта

[показать на карте](#)



51 000 000 руб.

свободная продажа

- 42513 м²
- 1 этаж из 1

Продам производственную базу г. Воскресенск. Собственные ж.д. пути с большим путевым развитием, примыкающим к ж.д. станции Воскресенск Московской ж.д., две ж.д. эстакады для выгрузки сыпучих грузов (местимость грузового фронта и фронта одновременных работ 18 вагонов), административное здание площадью 400 кв.м. (оборудовано душевыми раздевалками для обслуживающего персонала и офисными помещениями). Электрические мощности 1,2 МВт, вода, канализация, на территории (по границе) проходит газовая трасса.

- [Информация по объекту](#)
 - 42513 м² общая площадь
 - 1 м² площадь комнат
 - 1 этаж
 - 1 количество теп. линий
- [Информация по застройке](#)
 - 42513 м² общая площадь
 - 1 комнаты
 - 1 этажность
 - ижф тип строения
 - свободный вход

[Контактная информация](#)

Разместил(а)

[Эльза Эльза Коммунист](#)

Размещено

25.09.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (916) 333-79-74

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[Написать сообщение](#)



Этот объект на карте [Московская, Воскресенск, улица Гиганта](#)



Продаю производство, Воскресенск, Московская улица, 43

[Посмотреть по карте](#)



41 000 000 руб.

свободная продажа

- 4500 м²
- 1 этаж из 1

Продаётся производственно-складской комплекс в г. Воскресенск, ул. Московская, 43а, общей площадью 6 291м2 от СОБСТВЕННИКА. Из них несколько цехов площадью около 4 500м2 с высотой потолков 12м2 и въездными воротами высотой 4м, остальные 1 800м2 различные офисно-складские помещения. 1, 3418Га земли. На всё есть свидетельства о собственности. Огороженная охраняемая территория. На территории есть парковка. Подведённая электрическая мощность до 1,3 МВт! На данный момент часть производственных площадей сдано в аренду, поэтому можно рассматривать и как действующий бизнес.

- [Информация по объекту](#)
 - 4500 м² общая площадь
 - 1 м² площадь комнат
 - 1 этаж
 - 1 количество тел. линий
- [Информация по зданию](#)
 - 4500 м² общая площадь
 - 1 комнаты
 - 1 этажность
 - ижс тип строения
 - свободный вход

[Контактная информация](#)

Разместил(а)

[Эксплуатационная компания](#)

Размещено

28.09.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (916) 333-79-74

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[Написать сообщение](#)



[Почему эта недвижимость на карте](#)
Этот объект на карте Московская, Воскресенск, Московская улица, 43

Федино
Гостилово

Ратмирово

Пиржурово

Сабурс

Продаю производство, Коммуна, улица Мира, 30

[Найти похожие объекты](#)



7 000 000 руб.
свободная продажа

- 511 м²
- 1 этаж из 1

Продам производственную базу. Земельный участок, 15 соток (земли населенных пунктов), разрешенное использование - для строительства производственной базы. Нежилое помещение, площадью 511,6 кв.м., 2-я этажа. Мощность 380квт, отопление, газ, водоснабжение центральное. Возможность подъезда грузового транспорта.

- [Информация по объекту](#)
 - 511 м² общая площадь
 - 1 м² площадь комнат
 - 1 этаж
 - 1 количество тел.линий
 - да доп.линии
- [Информация по цене](#)
 - 511 м² общая площадь
 - 1 комнаты
 - 1 этажность
- [Дополнительная информация](#)
 - есть мебель в комнатах

[Контактная информация](#)

Разместил(а)

[@KUPC@KAT@KOMMUN@](#)

Размещено

28.09.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (916) 333-79-74

Контроль качества объявлений [повышен](#)

[Написать сообщение](#)



[Посмотреть объект на карте](#)

Этот объект на карте Московская, Коммуна, улица Мира, 30

1101



Продаю производство, Воскресенск, улица Киселева

[ПОДРОБНЕЕ ОБЪЕКТА](#)



10 000 000 руб.

тип договора продажа объекта, можно частями 370 кв.м
свободная продажа

- 370 м²
- 1 этаж из 2

Продаются 2 помещения общей площадью 370 кв.м. Одно 174 метра назначение мастерская, другое 196 метров назначение склад. Расположено на участке 30 соток. Из коммуникаций: электричество в достатке, газ подключен и газом все отапливается, канализация - септик, холодная вода, хороший и удобный подъезд. Цена за оба здания 10.000.000. Возможна продажа вместе с бизнесом по производству мебели 13.000.000. Цена от собственника, возможен торг. Вы можете задать вопрос в объявлении или оставить свои контакты, и мы свяжемся с Вами в удобное для Вас время. С уважением Марина.

- [Информация по объекту](#)
 - 370 м² общая площадь
 - 1 этаж
 - хорошее состояние
 - 0 количество тепловых
- [Информация по зданию](#)
 - 370 м² общая площадь
 - 2 этажность
 - хорошее состояние
- [Информация по услуге](#)
 - есть электричество
 - есть водоснабжение
 - есть газ
 - есть канализация
 - есть отопление
- [Дополнительная информация](#)
 - нет мебели в комнатах

[Контактная информация](#)

Разместил(а)
Андрей Разин

Компания
[Центр Риэлторских Услуг](#)

Размещено
10.10.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (906) 727-88-33

Контроль качества объявлений [пожалуйста](#)

[Цитировать сообщение](#)



Продаю производство, Лопатинский мкр, улица Титова, 3

[показать на карте](#)



7 300 000 руб.

свободная продажа

- 590 м²
- 1 этаж из 1

Одноэтажное отдельно стоящее здание. Срочная продажа. Общ. площадь 590 м.кв., в здании три отдельных входа, расположено на земельном участке 24 сот, есть парковка на 20 а/м. Собственная котельная. Возможно использовать под хостел, общежитие, офис, торговлю, мед.центр или др. Потенциальному клиенту торг, собственник. Территория огорожена. Вода центральная холодная. Своя электрическая подстанция. Выделенная мощность 22 кВт. Своя котельная. Высота по-толков 4 метра. Хорошая разгрузочная площадка.

- [Информация по объекту](#)
 - 590 м² общая площадь
 - 1 м² площадь комнат
 - 1 этаж
 - 1 количество тел. линий
 - да доп. линии
- [Информация по улице](#)
 - 590 м² общая площадь
 - 1 комнаты
 - 1 этажность
 - ижс тип строения
 - свободный вход
- [Дополнительная информация](#)
 - есть мебель в комнатах

[Компактная информация](#)

Разместил(а)

[мес.эксп.доминин](#)

Размещено

28.09.2017

Скажите, что наше объявление на Дмир.ру

+7 (916) 333-79-74

Контроль качества объявлений [повышенным](#)

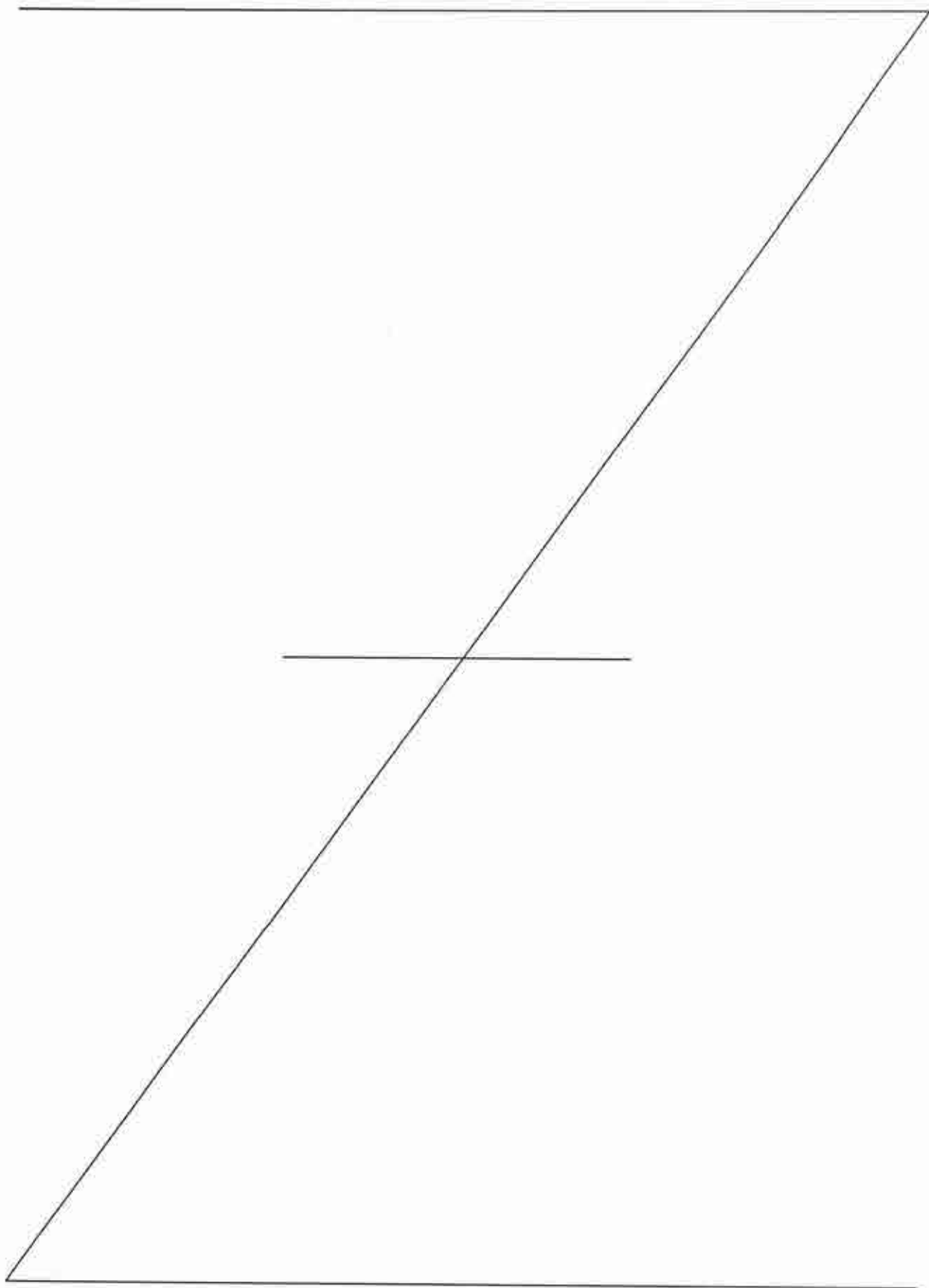
[Написать сообщение](#)

•
•
•
•
•

[Смотреть объявление на карте](#)

Этот объект на карте Московская, Лопатинский мкр, улица Титова, 3

Марьихино Немодурово Трофимово



Общество с ограниченной ответственностью

«Вондига»

Пронумеровано, прошнурованно

и скреплено печатью:

153 / Сто пятьдесят

три листа

Директор

Егоров В.В.

