



# ООО "ГАРАНТ-ОЦЕНКА"

625037, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Пархоменко, д. 119, кв. 65  
тел.: 8-(9526)-717-008. ОГРН, дата присвоения: 1157232038370, 20.10.2015г.  
E-mail: 919330@mail.ru

---

## ОТЧЕТ

**об оценке нежилых зданий, расположенных на земельном участке, с кадастровым номером 50:50:0040126:5, общей площадью 7809 кв.м., по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.**

---

**ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: Общество с ограниченной ответственностью «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИНСКОЕ ДРСУ»**

**ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ: Общество с ограниченной ответственностью «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИНСКОЕ ДРСУ», в лице конкурсного управляющего Дорониной Татьяны Анатольевны**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 15 февраля 2024 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 26 февраля 2024 года**

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА: 09/24**

---

**Тюмень 2024**

## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки .....	10
1.4. Сведения об Оценщике .....	10
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....	12
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации .....	13
1.7. Заявление о соответствии .....	14
1.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения .....	15
1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	15
1.10. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия .....	15
1.11. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	19
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>21</b>
2.1. Сведения об имущественных правах .....	21
2.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки .....	21
2.3. Описание местоположения/окружения Объекта оценки .....	22
2.4. Карта местоположения Объекта оценки .....	23
2.5. Описание района месторасположения Объекта оценки .....	25
2.6. Описание земельного участка .....	26
2.7. Описание нежилых зданий .....	27
2.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки. ....	40
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>41</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. ....	41
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	44
3.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление в сегменте рынка объекта оценки объектов-аналогов. Анализ информации о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки. ....	46
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен сопоставимых объектов недвижимости. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов – сегмент рынка «офисная недвижимость и сходные типы объектов».....	52
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, количественных и качественных характеристиках данных факторов, предложений и цен	

---

сопоставимых объектов недвижимости. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов – сегмент рынка «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».	59
3.6. Обоснование наиболее эффективного использования Объекта оценки.	64
3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	66
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.</b>	<b>67</b>
4.1. Описание применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.	67
4.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	69
4.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.	70
4.4. Согласование результатов расчетов различными подходами.	120
<b>5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>121</b>
<b>6. ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>122</b>
6.1. Копии документов оценщика	122
6.2. Копии интернет-страниц Объектов-аналогов	128
6.3. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.	137

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<p><b>Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки</b></p>	<p>Нежилые здания, расположенные на земельном участке общей площадью 7809 кв.м. с кадастровым номером: 50:50:0040126:5, по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус</b>, под лит. Б, общей площадью 136,9 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:34, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: производственные мастерские</b>, под лит. В, общей площадью 251,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:31, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус</b>, под лит. Д, общей площадью 586,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:32, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: склад</b>, под лит. Ж, общей площадью 682,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:35, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Право аренды на земельный участок общей площадью 7809 кв.м. с кадастровым номером: 50:50:0040126:5</b>, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.</li> </ul>
<p><b>Порядковый номер отчета:</b></p>	<p>09/24</p>
<p><b>Дата составления отчета:</b></p>	<p>26 февраля 2024 года</p>
<p><b>Основание для проведения оценки:</b></p>	<p>Договор № 09/24 от 29 января 2024 года.</p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</li> <li>• результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</li> <li>• итоговый результат оценки стоимости объекта</li> </ul>

	<p>оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> </ul>
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b></p>	
<p><b>А) Затратный подход, руб.</b></p>	<p><b><u>Не применялся. Обоснованный отказ от применения представлен в соответствующем разделе данного отчета.</u></b></p>
<p><b>Б) Сравнительный подход, руб.</b></p>	<p><b><u>57 474 924 (Пятьдесят семь миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи девятьсот двадцать четыре) рубля, в том числе:</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус, под лит. Б, общей площадью 136,9 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:34, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</b></li> </ul>	<p><b><u>4 620 649 (Четыре миллиона шестьсот двадцать тысяч шестьсот сорок девять) рублей;</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Нежилое здание, наименование: производственные мастерские, под лит. В, общей площадью 251,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:31, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</b></li> </ul>	<p><b><u>6 394 439 (Шесть миллионов триста девяносто четыре тысячи четыреста тридцать девять) рублей.</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус, под лит. Д, общей площадью 586,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:32, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</b></li> </ul>	<p><b><u>20 585 572 (Двадцать миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот семьдесят два) рубля.</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Нежилое здание, наименование: склад, под лит. Ж, общей площадью 682,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:35, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</b></li> </ul>	<p><b><u>15 402 395 (Пятнадцать миллионов четыреста две тысячи триста девяносто пять) рублей.</u></b></p>
<p><b>Право аренды на земельный участок общей площадью 7809 кв.м. с кадастровым номером: 50:50:0040126:5, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный,</b></p>	<p><b><u>10 471 869 (Десять миллионов четыреста семьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят девять) рублей.</u></b></p>

ул. Автозаводская, д. 48 В.	
<b>В) Доходный подход, руб.</b>	<b>Не использовался</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с учетом округления, руб.</b>	<b><u>57 475 000 (Пятьдесят семь миллионов четыреста семьдесят пять тысяч) рублей, в том числе:</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус, под лит. Б, общей площадью 136,9 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:34, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</b></li> </ul>	<b><u>4 621 000 (Четыре миллиона шестьсот двадцать одна тысяча) рублей;</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: производственные мастерские, под лит. В, общей площадью 251,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:31, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</b></li> </ul>	<b><u>6 394 000 (Шесть миллионов триста девяносто четыре тысячи) рублей.</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус, под лит. Д, общей площадью 586,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:32, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</b></li> </ul>	<b><u>20 586 000 (Двадцать миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: склад, под лит. Ж, общей площадью 682,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:35, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</b></li> </ul>	<b><u>15 402 000 (Пятнадцать миллионов четыреста две тысячи) рублей.</u></b>
<b>Право аренды на земельный участок общей площадью 7809 кв.м. с кадастровым номером: 50:50:0040126:5, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.</b>	<b><u>10 472 000 (Десять миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей.</u></b>

Оценщик  
Мальцева Ольга Андреевна

Директор ООО «Гарант-оценка»  
Мальцева Ольга Андреевна



## 1.2. Задание на оценку

<p><b>Объекты оценки</b> (состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>Нежилые здания, расположенные на земельном участке общей площадью 7809 кв.м. с кадастровым номером: 50:50:0040126:5, по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус</b>, под лит. Б, общей площадью 136,9 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:34, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: производственные мастерские</b>, под лит. В, общей площадью 251,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:31, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус</b>, под лит. Д, общей площадью 586,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:32, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: склад</b>, под лит. Ж, общей площадью 682,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:35, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Право аренды на земельный участок общей площадью 7809 кв.м. с кадастровым номером: 50:50:0040126:5</b>, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.</li> </ul>
<p><b>Существующие имущественные права на объекты оценки:</b></p>	<p><b><u>Земельный участок:</u></b>  <u>Вид права:</u> Право аренды  <u>Правоустанавливающие документы:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Договор аренды земельного участка, №6002, выдан 13.02.2018.</li> </ul> <p><u>Правоподтверждающие документы:</u>          Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.09.2022 года.</p> <p><b><u>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус, под лит. Б, общей площадью 136,9 кв.м.:</u></b>  <u>Вид права:</u> Право собственности  <u>Правоустанавливающие документы:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Не предоставлены.</li> </ul> <p><u>Правоподтверждающие документы:</u>          Не предоставлены. Информация взята с сайта Публич-</p>

	<p>ная кадастровая карта:  <a href="https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34">https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34</a>.  <b>Нежилое здание, наименование: производственные мастерские, под лит. В, общей площадью 251,7 кв.м.:</b>  <u>Вид права:</u> Право собственности  <u>Правоустанавливающие документы:</u>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Не предоставлены.</li> </ul> <u>Правоподтверждающие документы:</u>  Выписка из ЕГРН от 13.10.2022 года.  <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус, под лит. Д, общей площадью 586,4 кв.м.:</b>  <u>Вид права:</u> Право собственности  <u>Правоустанавливающие документы:</u>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Решение Арбитражного суда Московской области, № А41-101438/22, выдан 05.07.2023.</li> </ul> <u>Правоподтверждающие документы:</u>  Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года.  <b>Нежилое здание, наименование: склад, под лит. Ж, общей площадью 682,7 кв.м.:</b>  <u>Вид права:</u> Право собственности  <u>Правоустанавливающие документы:</u>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Решение суда, № А41-101438/22, выдан 05.07.2023, Арбитражный суд Московской области.</li> </ul> <u>Правоподтверждающие документы:</u>  Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года.</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b></p>	<p>Право собственности (владение, пользование и распоряжение) на нежилые здания, ограничения (обременения): не зарегистрировано. Для производственных мастерских: запрещение регистрации.  Право аренды (временное владение и пользование) на земельный участок, ограничения (обременения): не зарегистрировано.  В данном отчете оценка объектов производится без учета ограничений (обременений).</p>
<p><b>Обладатель оцениваемых прав:</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИЕНСКОЕ ДРСУ»</p>
<p><b>Цель оценки</b> (необходимость проведения оценки <sup>1</sup>):</p>	<p>Определение стоимости Объекта оценки для реализации имущества в рамках процедуры банкротства</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</b> (помимо заказчика оценки):</p>	<p>Конкурсные кредиторы; Уполномоченный орган; иные заинтересованные лица.</p>
<p><b>Соблюдение требований законодательства России:</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p><b>Вид стоимости</b> (предпосылки)</p>	<p>Рыночная стоимость объектов оценки в предпосылке о</p>

<sup>1</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

стоимости):	текущем использовании.
Дата оценки:	15 февраля 2024 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	15 февраля 2024 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	29 января 2024 года – 26 февраля 2024 года
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Договор аренды земельного участка, №6002, выдан 13.02.2018;</li> <li>• Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.09.2022 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 13.10.2022 года;</li> <li>• Решение Арбитражного суда Московской области, № А41-101438/22, выдан 05.07.2023;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Решение суда, № А41-101438/22, выдан 05.07.2023, Арбитражный суд Московской области;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Технический паспорт на нежилое здание АБК от 15.02.2012 года;</li> <li>• Технический паспорт на нежилое здание АБК от 22.05.2003 года;</li> <li>• Кадастровый паспорт на производственные мастерские от 06.10.2005 года;</li> <li>• Технический паспорт на склад от 22.05.2003 года;</li> <li>• Определение Арбитражного суда Московской области Дело № А41-75613/19 от 04.10.2022 года;</li> <li>• Решение Арбитражного суда Московской области Дело № А41-75613/19 от 04.02.2022 года.</li> </ul>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины

	ны/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b>	Не требуется

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки

<b>Наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИНКОЕ ДРСУ», в лице конкурсного управляющего Дорониной Татьяны Анатольевны
<b>Реквизиты:</b>	Юридический/фактический адрес юридического лица: Московская область, г. Балашиха, ул. Автозаводская, д. 48В. ОГРН: 1125012004226, дата присвоения: 11.07.2012г. ИНН/КПП: 5012074052 / 501201001.

### 1.4. Сведения об Оценщике

<b>Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:</b>	-
<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Гарант-оценка»
<b>ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	7203360192/720301001
<b>ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	1157232038370, 20.10.2015 года
<b>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	г. Тюмень, ул. Пархоменко, д. 119
<b>Страхование гражданской ответственности:</b>	Гражданско-правовая ответственность застрахована ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц №7528R/776/50022/23 от 20.07.2023г. Срок действия договора страхо-

	вания: с 24.07.2023г. - 23.07.2024г.
<b>Оценщик, подготовивший Отчет</b>	<b>Мальцева Ольга Андреевна</b>
<b>Местонахождение оценщика</b>	г. Тюмень, ул. Пархоменко, д. 119. Телефон: 89526717008 E-mail: 919330@mail.ru.
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Ассоциации «Русского Общества Оценщиков», свидетельство № 0000073, выдано 22.07.2020г. Включена в реестр членов РОО 09.07.2007г., регистрационный № 000177.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, ПП №568129, выдан Тюменским государственным нефтегазовым университетом, институтом повышения квалификации и переподготовке кадров по программе «Экономика и управление на предприятии» по специализации «Оценка стоимости предприятий (бизнеса) и иных видов собственности» от 10.09.2004г. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) и иных видов собственности», рег. №3-057, 2012г.
<b>Номер и дата квалификационного аттестата в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», №025147-1 от 15.07.2021г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность Оценщика Мальцевой Ольги Андреевны застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей. Договор (Страховой полис) №433-121121/23/0325R/776/0000001/23-000177 от 19.06.2023г. Срок действия договора страхования: от 01.07.2023г. до 31.12.2024г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	13 лет
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:</b>	Настоящим ООО «Гарант-оценка» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне дого-

	<p>вора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b></p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>

### **1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
2. Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
3. Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
4. Объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
5. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
6. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
7. В отчете использованы достоверные источники информации.
8. В данном отчете сделано допущение о том, что основные количественные и качественные характеристики Объектов оценки установлены на основании визуального осмотра Оценщика и со слов Заказчика, в связи с отсутствием соответствующей техниче-

ской документации на Объекты оценки, что не отражается на итоговых результатах оценки Объектов оценки. Данная информация считается достоверной.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. Все прогнозы базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

### **1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

*До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.*

**Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

### 1.7. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
3. Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);

6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
9. Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

### **1.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения**

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;

### **1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- Договор аренды земельного участка, №6002, выдан 13.02.2018;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.09.2022 года;
- Выписка из ЕГРН от 13.10.2022 года;
- Решение Арбитражного суда Московской области, № А41-101438/22, выдан 05.07.2023;
- Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;
- Решение суда, № А41-101438/22, выдан 05.07.2023, Арбитражный суд Московской области;
- Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;
- Технический паспорт на нежилое здание АБК от 15.02.2012 года;
- Технический паспорт на нежилое здание АБК от 22.05.2003 года;
- Кадастровый паспорт на производственные мастерские от 06.10.2005 года;
- Технический паспорт на склад от 22.05.2003 года;
- Определение Арбитражного суда Московской области Дело № А41-75613/19 от 04.10.2022 года;
- Решение Арбитражного суда Московской области Дело № А41-75613/19 от 04.02.2022 года.

### **1.10. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия**

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже

приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

#### **Общие термины и определения**

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;

- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**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 объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей

стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обеспечения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специально-го характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

**К функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости иму-

щества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

### **1.11. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

#### **Объем исследования**

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

#### **Заключение договора, получение документов**

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

#### **Сбор общих данных и их анализ**

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

#### **Сбор специальных данных и их анализ**

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчете-

тов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта**

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

#### **Применение подходов и методов оценки**

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

*Затратный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

*Сравнительный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

*Доходный подход.* Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

#### **Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости**

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

## 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Сведения об имущественных правах

Показатель	Значение
Объект права	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус</b>, под лит. Б, общей площадью 136,9 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:34, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: производственные мастерские</b>, под лит. В, общей площадью 251,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:31, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус</b>, под лит. Д, общей площадью 586,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:32, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: склад</b>, под лит. Ж, общей площадью 682,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:35, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.</li> </ul>
Вид права	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ограничения (обременения): не зарегистрировано. Для производственных мастерских: запрещение регистрации. В данном отчете оценка объектов производится без учета ограничений (обременений).
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИКОВСКОЕ ДРСУ».
Правоподтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из ЕГРН от 13.10.2022 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Информация взята с сайта Публичная кадастровая карта: <a href="https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34">https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34</a>.</li> </ul>
Объект права	<b>Право аренды на земельный участок общей площадью 7809 кв.м. с кадастровым номером: 50:50:0040126:5</b> , расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.
Вид права	Право аренды
Ограничения (обременения) права	На земельный участок, ограничения (обременения): не зарегистрировано.
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИКОВСКОЕ ДРСУ».
Правоподтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Договор аренды земельного участка, №6002, выдан 13.02.2018;</li> <li>• Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.09.2022 года.</li> </ul>

### 2.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Показатель	Значение
Объект права	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус</b>, под лит. Б, общей площадью 136,9 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:34, расположенное по ад-</li> </ul>

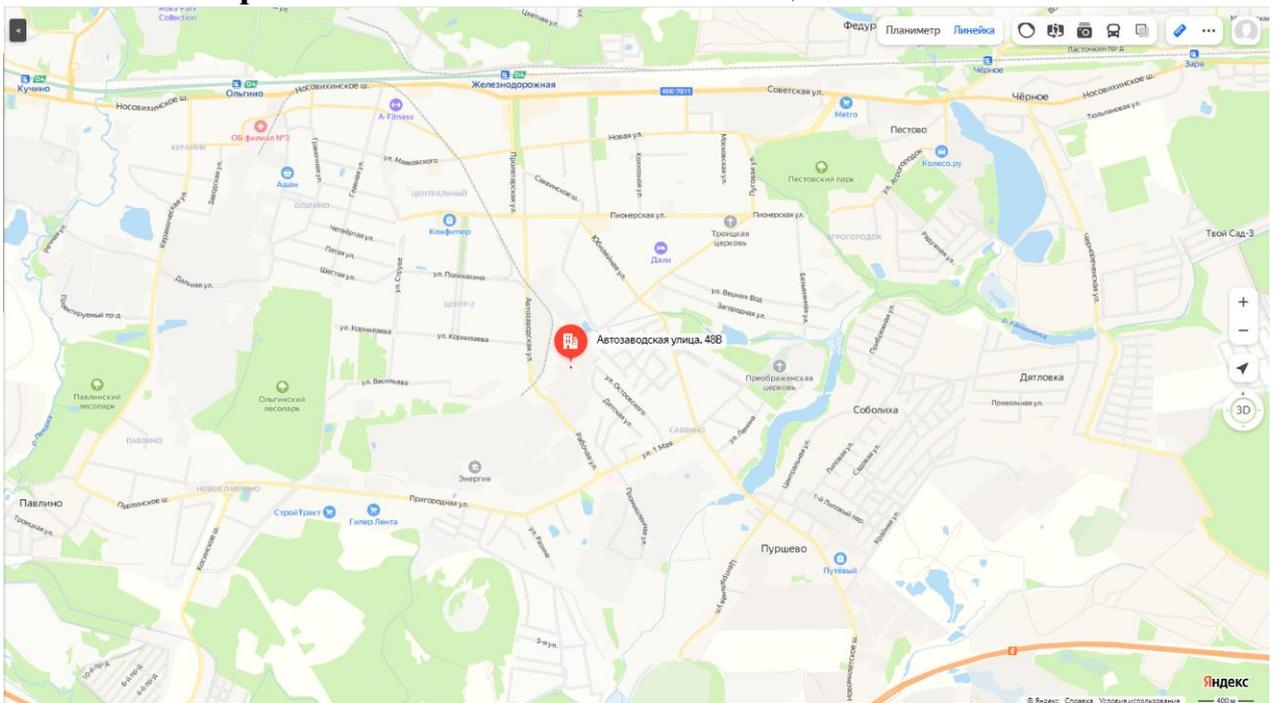
	<p>ресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: производственные мастерские</b>, под лит. В, общей площадью 251,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:31, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус</b>, под лит. Д, общей площадью 586,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:32, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В;</li> <li>• <b>Нежилое здание, наименование: склад</b>, под лит. Ж, общей площадью 682,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:50:0040126:35, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.</li> </ul>
Вид права	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ограничения (обременения): не зарегистрировано. Для производственных мастерских: запрещение регистрации. В данном отчете оценка объектов производится без учета ограничений (обременений).
Объект права	<b>Право аренды на земельный участок общей площадью 7809 кв.м. с кадастровым номером: 50:50:0040126:5</b> , расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.
Вид права	Право аренды
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

### 2.3. Описание местоположения/окружения Объекта оценки

Наименование показателя	Характеристика	Источник информации
Адрес месторасположения Объектов оценки	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из ЕГРН от 13.10.2022 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Информация взята с сайта Публичная кадастровая карта: <a href="https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34">https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34</a>.</li> </ul>
Экологическая обстановка в районе	Удовлетворительная	Наблюдение оценщика
Интенсивность движения транспорта мимо объекта оценки	Низкая	
Прилегающая транспортная магистраль, близость к магистрали	СВХ (Северо-Восточная хорда), около 3 км.	
Эстетичность окружающей застройки	Средняя	
Зонирование района	Промзона, жилая среднеэтажная за-	

(преобладающий тип застройки)	стройка, частная застройка, объекты соц-культбыта, административные здания, производственные здания.
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Вблизи
Близость к железнодорожной станции	Около 2,86 км., около 14 минут.
Близость к населённым пунктам	Объект расположен в микрорайоне Железнодорожный
Прочие особенности местоположения	Не обнаружено
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного района в целом	Нет
Дополнительно	-

## 2.4. Карта местоположения Объекта оценки



[https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/house/avtozavodskaya\\_ulitsa\\_488v/Z0EYdgZkQUYDQFtvfXtycntrYw==/?l=38.022134%2C55.733947&z=14.1](https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/house/avtozavodskaya_ulitsa_488v/Z0EYdgZkQUYDQFtvfXtycntrYw==/?l=38.022134%2C55.733947&z=14.1)

Кадастровый номер 50:50:0040126:34

## Московская область, г Железнодорожный, ул Автозаводская, д 48в

Кадастровый номер — 50:50:0040126:34 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Здание

Описание — Административно-бытовой корпус  
Этажность — 1 эт.  
Материал стен — Каменные  
Год постройки — 1985 г.  
Год начала эксплуатации — 1985 г.

Площадь — 136.9 м<sup>2</sup>

Другое написание адреса — г Балашиха, мкр Железнодорожный, ул Автозаводская, д. 48в



Яндекс

Отзы  
при  
чер

Кадастровый номер 50:50:0040126:32

## Московская область, г Железнодорожный, ул Автозаводская, д 48 В

Кадастровый номер — 50:50:0040126:32 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Здание

Описание — административно-бытовой корпус  
Этажность — 3 эт.  
Материал стен — Из прочих материалов  
Год постройки — 2002 г.

Площадь — 586.4 м<sup>2</sup>

Другое написание адреса — г Балашиха, мкр Железнодорожный, ул Автозаводская, д. 48 В



Яндекс

Отзы  
ответ

Кадастровый номер 50:50:0040126:35

## Московская область, г Железнодорожный, ул Автозаводская, д 48 В

Кадастровый номер — 50:50:0040126:35 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Здание

Описание — склад  
Этажность — 1 эт.  
Материал стен — Из прочих материалов  
Год постройки — 2002 г.

Площадь — 682.7 м<sup>2</sup>

Другое написание адреса — г Балашиха, мкр Железнодорожный, ул Автозаводская, д. 48 В



Яндекс

Отзы  
докум

[Россия](#) → [Московская область](#)

Кадастровый номер 50:50:0040126:31

## Московская область, г Железнодорожный, ул Автозаводская, д 48 В

Кадастровый номер — 50:50:0040126:31 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Здание

Описание — Производственные мастерские  
Этажность — 1 эт.  
Материал стен — Из прочих материалов  
Год постройки — 1985 г.

Площадь — 251.7 м<sup>2</sup>

Другое написание адреса — г Балашиха, мкр Железнодорожный, ул Автозаводская, д. 48 В



Яндекс

Отзы  
ответ

Кадастровый номер 50:50:0040126:5

Московская область, г Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул Автозаводская, д 48 "В"

Кадастровый номер — 50:50:0040126:5 ( <a href="#">найти на кадастровой карте</a> )	 Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.
Тип — Земельный участок	 Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет.
Категория и виды разрешенного использования: * Земли населенных пунктов * Для размещения промышленных объектов * Под производственную базу	 <p>Наши отзывы</p> <p>★★★★★</p> <p>Отзыв: Здорово! Получил отчет №2963504 в тот же день, когда и заказывал! Отчет был</p>
Площадь — 7809 м <sup>2</sup>	
Другое написание адреса — г Железнодорожный, ул Автозаводская, д. 48 "В"	

<https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:5>  
<https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:35>  
<https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34>  
<https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:31>  
<https://egrp365.org/map/?kadnum=50:50:0040126:32>

## 2.5. Описание района месторасположения Объекта оценки.

Железнодорожный расположен на востоке от Москвы, в 7-ми километрах от Московской кольцевой автомобильной дороги, от которой до города можно добраться на машине по Носовихинскому шоссе. Кроме этого, до города следуют маршрутные такси со станций метро Выхино и Новогиреево, а также автобус от метро Щелковская. Также до станции Железнодорожная идут электропоезда Горьковского направления с Курского вокзала столицы.

Статус города Железнодорожный получил в 1952 году. До 1938 года на этом месте был посёлок Обираловка, впервые упомянутый ещё в 1799 году в документах по строительству Нижегородской железной дороги. Такое название он получил, потому что проезжавших через него в столицу купцов разбойники обворовывали именно в этом месте, отбирая у них товары и даже лошадей.

В 1938 году посёлок Обираловка был переименован в рабочий посёлок Железнодорожный, а через год железнодородная станция Обираловка получила название Железнодорожная.

Для сокращения названия сами жители часто называют Железнодорожный просто — Железка.

Климат в Железнодорожном – умеренно-континентальный с чётко выраженными временами года. При самых сильных морозах зимой температура воздуха не опускается ниже -30 С. В самую же жару летом температура воздуха не превышает +32 С.

Экология в городе не очень благоприятная. Самое грязное предприятие на территории Железнодорожного – завод «Rockwool», который выбрасывает в атмосферу фенол. Поэтому за последнее время количество онкобольных в городе увеличилось.

Водопродонная вода в Железнодорожном богата железом, так как поступает из верхних грунтовых подземных слоев, поэтому по цвету она похожа на ржавую. Если наполнить ванну водой, то в лучшем случае она будет лимонного цвета, в худшем – красно-коричневого. Чтобы от такой воды не пожелтела сантехника, жителям приходится ставить фильтры прямо в трубах.

С каждым годом Железнодорожный всё больше и больше напоминает огромную строительную площадку, современные многоэтажки стремительно растут ввысь в различных его уголках. Сейчас город делится на тринадцать микрорайонов: Центр, Керамик, Жилгородок, Саввино, Гидрогородок, Южное Кучино, Северное Кучино, Павлино, Ольгино, Купавна, Лесной, Центр-2, Центральный. Некоторые из них находятся в стадии строительства.

Жилищно-коммунальный комплекс Железнодорожного развит хорошо. В городе работает 20 котельных, а чтобы улучшить качество питьевой воды предполагается строительство станции обезжелезивания.

Железнодорожный выглядит вполне благоустроено, на улицах – чисто, высаживаются новые деревья и кустарники, цветы на клумбах. Стало традицией проводить ежегодные конкурсы на «Лучший двор» и «Лучший подъезд» между жилищно-коммунальными организациями, после которых во дворах появляются различные скульптурные и декоративные композиции, а безликие подъезды становятся настоящими шедеврами искусства.

**Железнодорожный** — город в Московской области России, до 2015 года муниципальное образование со статусом городского округа<sup>[4]</sup>. Железнодорожный носит статус города с 1952 года, города областного подчинения с 1960 года.

Станция Железнодорожная на линии Москва — Нижний Новгород в 10 км к востоку от МКАД.

Площадь территории города Железнодорожный составляет 2408 гектаров. Население — 151 985 чел. (2015). Город протянулся с запада на восток на 7 км, а если учитывать входивший в его состав отдалённый микрорайон Купавна — на 13 км.

После включения Железнодорожного в состав городского округа Балашиха на (расширенной в 2004 году) его территории в 2015 году было утверждено 8 микрорайонов: Железнодорожный (центральная часть города), Керамик, Купавна, Кучино, Ольгино, Павлино, Новое Павлино и Саввино.

Название *Железнодорожный* дано рабочему посёлку (предшественнику города) в 1939 году — по расположению рядом с Московско-Нижегородской железной дорогой. Ранее посёлок (как и деревня, рядом с которой он возник) носил название *Обираловка*. Название Обираловка происходит от фамилии Обиралов.

Современные просторечные наименования — *Железка* или *Желдор*, *ЖД*.

Источники информации:  
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9\\_\(%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9_(%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0)).

## 2.6. Описание земельного участка

Наименование показателя	Характеристика	Источник информации
Балансовая стоимость, руб.	Нет информации	Информация Заказчика
Вид права	Аренда	Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.09.2022 года.
Обременения права	Не зарегистрировано	
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИНСКОЕ ДРСУ».	
Кадастровый номер земельного участка	50:50:0040126:5	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Под производственную базу	
Фактическое использование	По назначению	
Площадь земельного участка, кв.м.	7809	Информация Заказчика. Наблюдение оценщика
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	

## 2.7. Описание нежилых зданий

Наименование показателя	Характеристика	Источник информации
Балансовая стоимость, руб.	Нет информации	Информация Заказчика
Вид права	Собственность	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из ЕГРН от 13.10.2022 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Информация взята с сайта Публичная кадастровая карта: <a href="https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34">https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34</a>.</li> </ul>
Обременения права	Не зарегистрировано. Ремонтные мастерские: запрещение регистрации. В данном случае оценка производится без учета ограничений (обременений).	
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИНСКОЕ ДРСУ».	
Тип постройки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:</u> Нежилое одноэтажное капитальное здание</li> <li>• <u>Производственные мастерские, 251,7 кв.м., под лит. В:</u> Нежилое одноэтажное капитальное здание</li> <li>• <u>АБК, 586,4 кв.м., под лит. Д:</u> Нежилое трехэтажное капитальное здание</li> <li>• <u>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</u> Нежилое одноэтажное капитальное здание.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из ЕГРН от 13.10.2022 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Информация взята с сайта Публичная кадастровая карта: <a href="https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34">https://egrp365.org/reestr?egrp=50:50:0040126:34</a>.</li> <li>• Информация со слов Заказчика.</li> </ul>
Функциональное назначение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:</u> Нежилое, административное</li> <li>• <u>Производственные мастерские, 251,7 кв.м., под лит. В:</u> Нежилое, производственно-складское</li> <li>• <u>АБК, 586,4 кв.м., под лит. Д:</u> Нежилое, административное</li> <li>• <u>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</u> Нежилое, производственно-складское.</li> </ul>	
Наименование помещения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК</u></li> <li>• <u>Производственные мастерские</u></li> <li>• <u>АБК</u></li> <li>• <u>Склад</u></li> </ul>	
Адрес	Московская область, г. Балашиха, микрорайон Железнодорожный, ул. Автозаводская, д. 48 В.	
Кадастровый (условный) номер	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:</u> 50:50:0040126:34</li> <li>• <u>Производственные мастерские,</u> 50:50:0040126:31</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 586,4 кв.м., под лит. Д:</u> 50:50:0040126:32</li> <li>• <u>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</u> 50:50:0040126:35.</li> </ul>	
Год постройки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:</u> 1985</li> <li>• <u>Производственные мастерские,</u> <u>1985</u></li> <li>• <u>АБК, 586,4 кв.м., под лит. Д:</u> 2002</li> <li>• <u>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</u> 2002</li> </ul>	
Количество этажей	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:</u> 1</li> <li>• <u>Производственные мастерские,</u> <u>1</u></li> <li>• <u>АБК, 586,4 кв.м., под лит. Д:</u> 3</li> <li>• <u>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</u> 1</li> </ul>	Осмотр Оценщика. Информация со слов Заказчика.
Фундамент	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:</u> Сваи, бетонные блоки</li> <li>• <u>Производственные мастерские,</u> <u>Ж/б</u></li> <li>• <u>АБК, 586,4 кв.м., под лит. Д:</u> <u>Ж/б</u></li> <li>• <u>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</u> <u>Ж/б</u></li> </ul>	
Материал стен	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:</u> Кирпич</li> <li>• <u>Производственные мастерские,</u> <u>Ж/б плиты</u></li> <li>• <u>АБК, 586,4 кв.м., под лит. Д:</u> <u>Каменные</u></li> <li>• <u>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</u> <u>Ж/б плиты</u></li> </ul>	
Перегородки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:</u> <u>Ж/б плиты</u></li> <li>• <u>Производственные мастерские,</u> <u>Ж/б плиты</u></li> <li>• <u>АБК, 586,4 кв.м., под лит. Д:</u> <u>Ж/б плиты</u></li> <li>• <u>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</u> <u>Ж/б плиты</u></li> </ul>	
Перекрытия	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:</u> <u>Ж/б плиты</u></li> <li>• <u>Производственные мастерские,</u> <u>Ж/б плиты</u></li> <li>• <u>АБК, 586,4 кв.м., под лит. Д:</u> <u>Ж/б плиты</u></li> <li>• <u>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</u> <u>Ж/б плиты</u></li> </ul>	
Крыша/кровля	<u>Металлическая</u>	

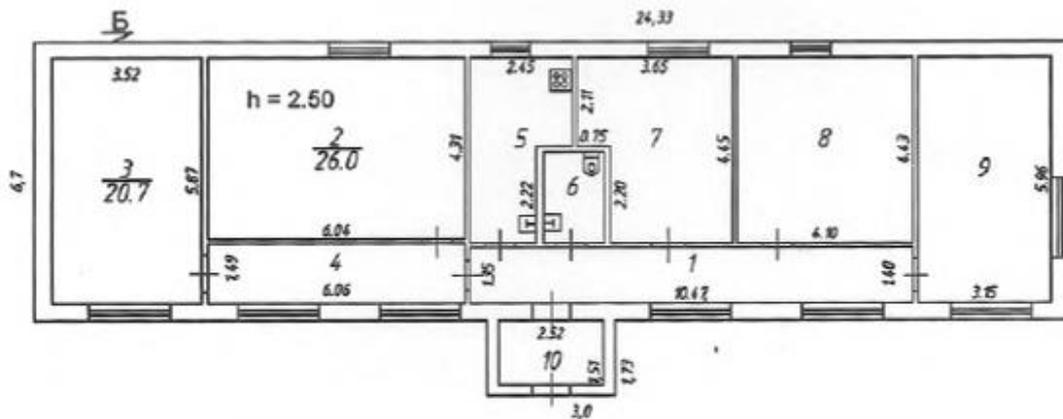
АБК, 136,9 кв.м. под лит. Б:						
Количество помещений						
№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5	6	7
		1	1	коридор	14,4	2,50
			2	помещение	26,0	
			3	помещение	20,7	
			4	коридор	9,0	
			5	помещение	8,5	
			6	санузел	2,9	
			7	помещение	14,6	
			8	помещение	18,2	
			9	помещение	18,8	
			10	тамбур	3,8	
<i>Всего:</i>					<b>136,9</b>	
Строительный объём, куб.м.				Нет данных		
Общая площадь, кв.м.				471		
Основная площадь, кв.м.				136,9		
Вспомогательная площадь, кв.м.				-		
Высота помещений (по внутреннему замеру), м				2,50		
Полы				Плитка, линолеум		
Стены				Окрашены		
Потолки				Окрашены		
Наличие/отсутствие электричества				Электричество, водоснабжение, отопление, канализация.		
Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения						
Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения						
Наличие/отсутствие канализации, тип						
Наличие/отсутствие отопления, способ отопления						
Вентиляция						
Газоснабжение				В наличии		
Особенности				Нет		
Текущее использование Объекта оценки				На момент оценки здание используется по назначению – в качестве административно-бытового корпуса		
Разрешенное использование Объекта оценки				Нежилое (АБК)		

- Технический паспорт на нежилое здание АБК от 15.02.2012 года. Осмотр Оценщика. Информация Заказчика.

Осмотр Оценщика. Информация Заказчика. Информация взята с сайта Публичная кадастровая карта: <https://egrp365.org/rees>

		tr?egrp=50:50:0040126:34.
Износ, %	Физический износ, рассчитанный методом срока жизни, составил 26% $((2024-1985)/150)=26\%$ . Таким образом, состояние Объекта оценки установлено как удовлетворительное.	Экспертное мнение Оценщика Расчеты Оценщика методом срока жизни
Функциональное устаревание, экономическое обесценение	Нет	
Состояние имущества	Удовлетворительное	Осмотр Оценщика.
Отдельный вход	Есть	Данные Заказчика
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть	План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует	Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану

**Торговое здание**



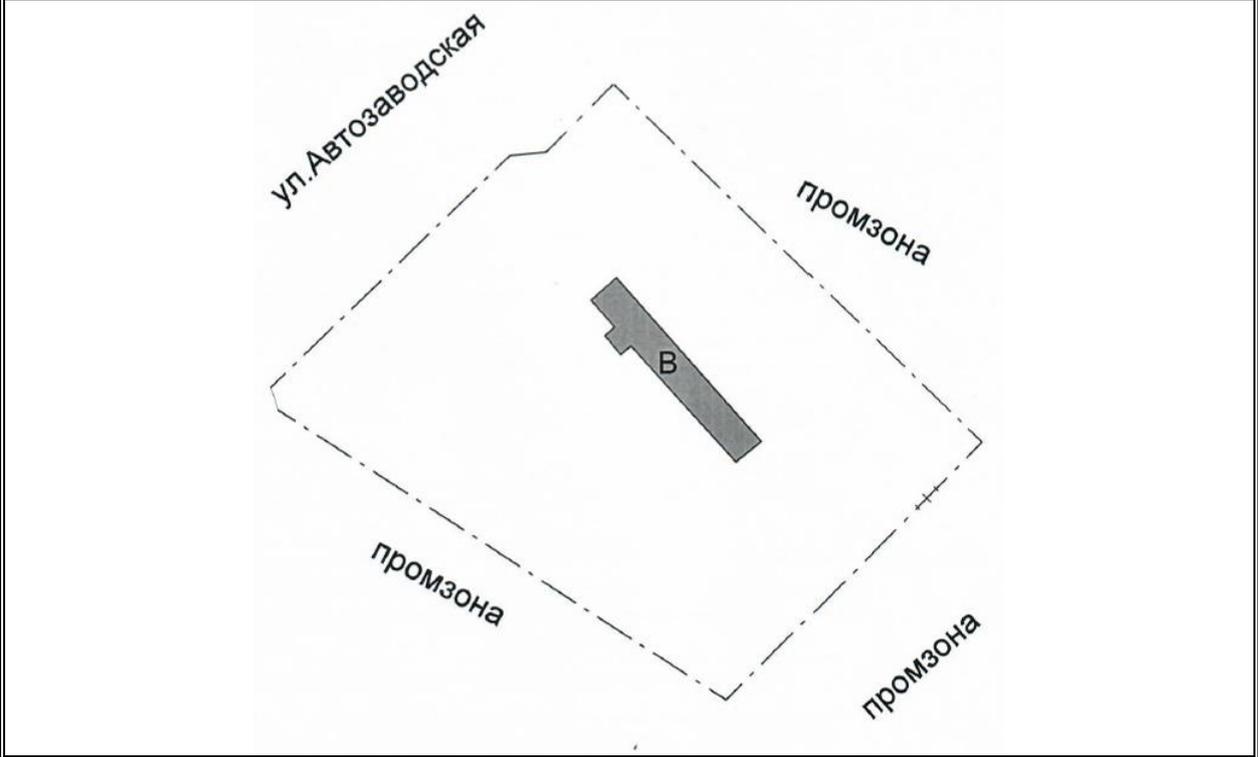
**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (АБК, 136,9 кв.м.)**



<b>Производственные мастерские, 251,7 кв.м., под лит. В:</b>		Кадастровый паспорт на производственные мастерские от 06.10.2005 года; Осмотр Оценщика. Информация Заказчика.
Количество помещений	Нет данных	
Строительный объём, куб.м.	Нет данных	
Общая площадь, кв.м.	251,7	
Основная площадь, кв.м.	251,7	
Вспомогательная площадь, кв.м.	-	
Высота помещений (по внутреннему замеру), м	4	
Полы	Ж/б	
Стены	Ж/б	
Потолки		
Наличие/отсутствие электричества		
Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация.	
Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения		
Наличие/отсутствие канализации, тип		

Наличие/отсутствие отопления, способ отопления		
Вентиляция		
Газоснабжение	В наличии	
Особенности	Нет	
Текущее использование Объекта оценки	На момент оценки здание используется по назначению – в качестве производственных мастерских.	Выписка из ЕГРН от 13.10.2022 года. Информация Заказчика.
Разрешенное использование Объекта оценки	Нежилое. Производственные мастерские.	
Износ, %	Физический износ, рассчитанный методом срока жизни, составил 26% $((2024-1985)/150)=26\%$ . Таким образом, состояние Объекта оценки установлено как удовлетворительное.	Экспертное мнение Оценщика Расчеты Оценщика методом срока жизни
Функциональное устаревание, экономическое обесценение	Нет	
Состояние имущества	Удовлетворительное	Осмотр Оценщика. Данные Заказчика
Отдельный вход	Есть	
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть	План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует	Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану

**План производственных мастерских**

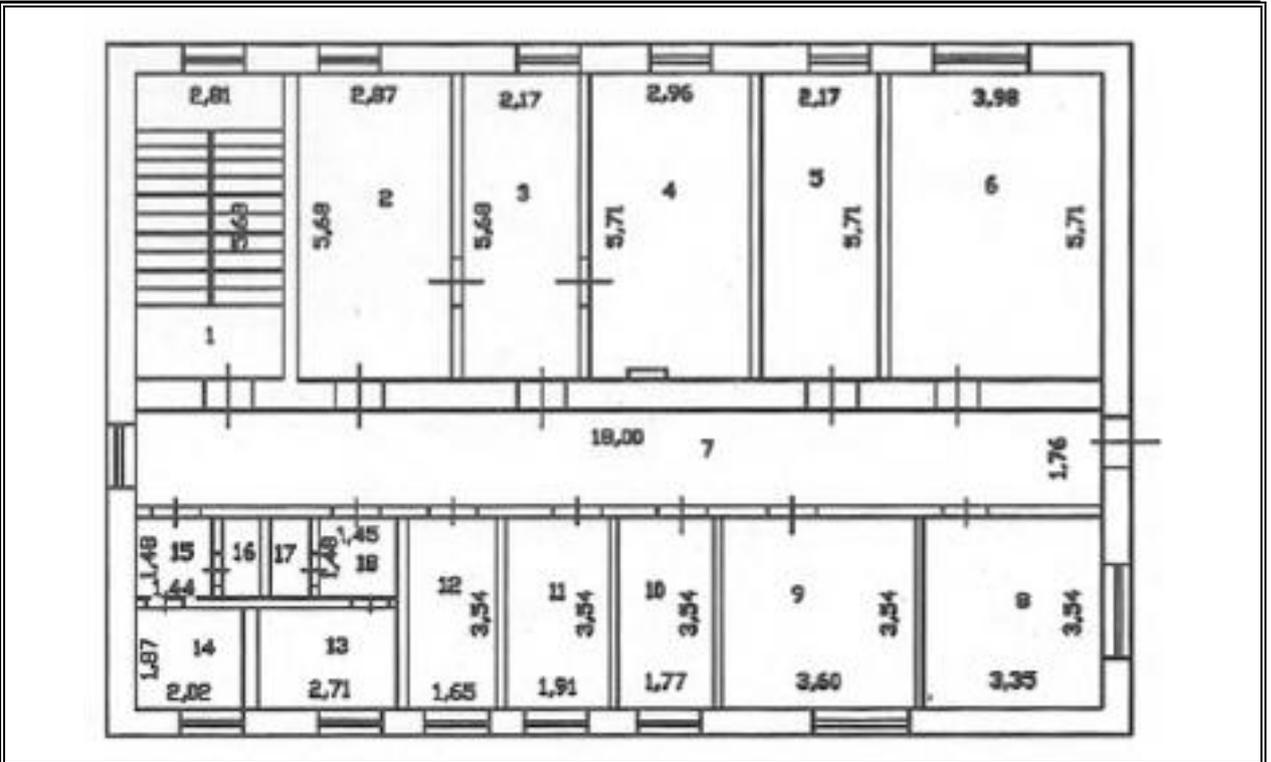


**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (Производственные мастерские)**



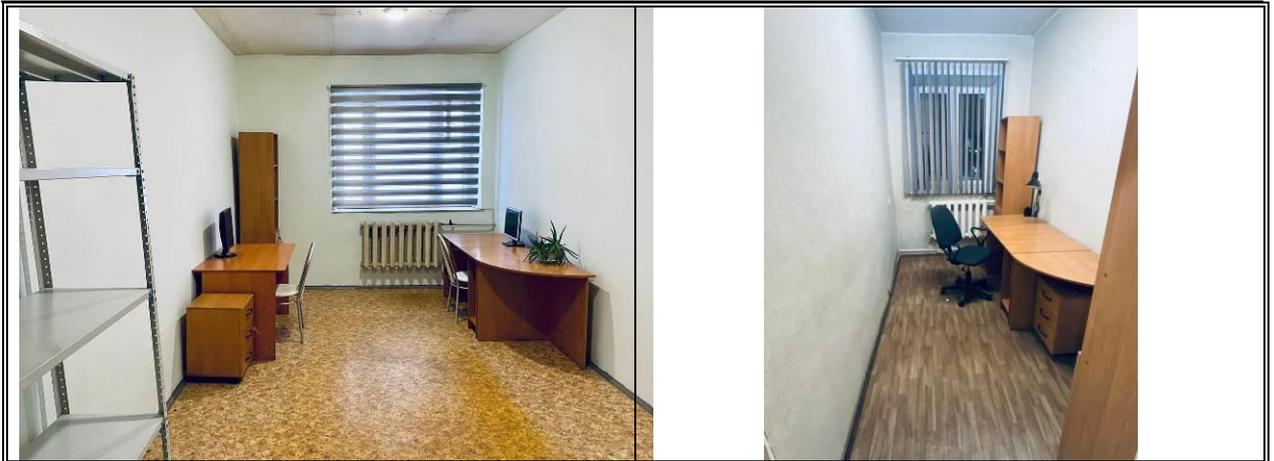
<b>АБК, 586,4 кв.м. под лит. Д:</b>		
Количество помещений	Нет данных	<ul style="list-style-type: none"> <li>Технический паспорт на нежилое здание АБК от 22.05.2003 года. Осмотр Оценщика. Информация Заказчика.</li> </ul>
Строительный объём, куб.м.	Нет данных	
Общая площадь, кв.м.	586,4	
Основная площадь, кв.м.	-	
Вспомогательная площадь, кв.м.	-	
Высота помещений (по внутреннему замеру), м	2,50	
Полы	Плитка, линолеум	
Стены	Окрашены	
Потолки	Окрашены	
Наличие/отсутствие электричества	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация.	
Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения		
Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения		
Наличие/отсутствие канализации, тип		
Наличие/отсутствие отопления, способ отопления		
Вентиляция		
Газоснабжение	В наличии	
Особенности	Нет	
Текущее использование Объекта оценки	На момент оценки здание используется по назначению – в качестве административно-бытового корпуса	Осмотр Оценщика. Информация Заказчика. Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года.
Разрешенное использование Объекта оценки	Нежилое (АБК)	
Износ, %	Физический износ, рассчитанный методом срока жизни, составил 15% $((2024-2002)/150)=15\%$ . Таким образом, состояние Объекта оценки установлено как хорошее.	Экспертное мнение Оценщика Расчеты Оценщика методом срока жизни
Функциональное устаревание, экономическое обесценение	Нет	
Состояние имущества	Хорошее	Осмотр Оценщика. Данные Заказчика
Отдельный вход	Есть	
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть	План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются
Соответствие планировки не-	Соответствует	



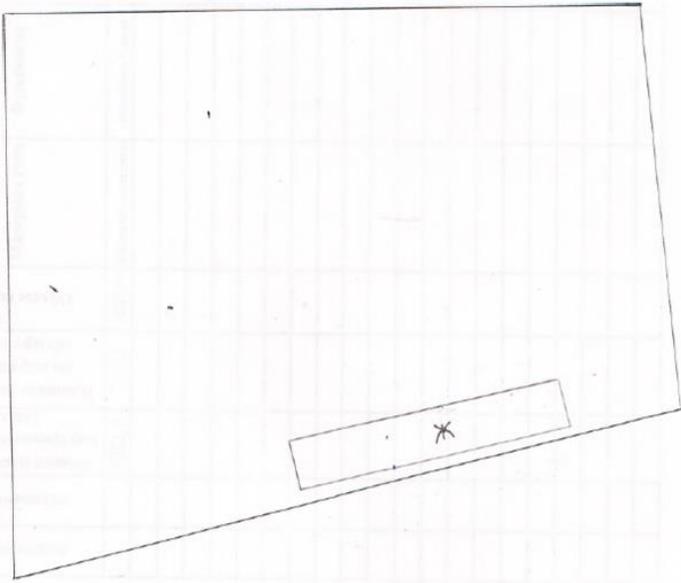


ФОТОГРАФИИ АБК, 586,4 кв.м.

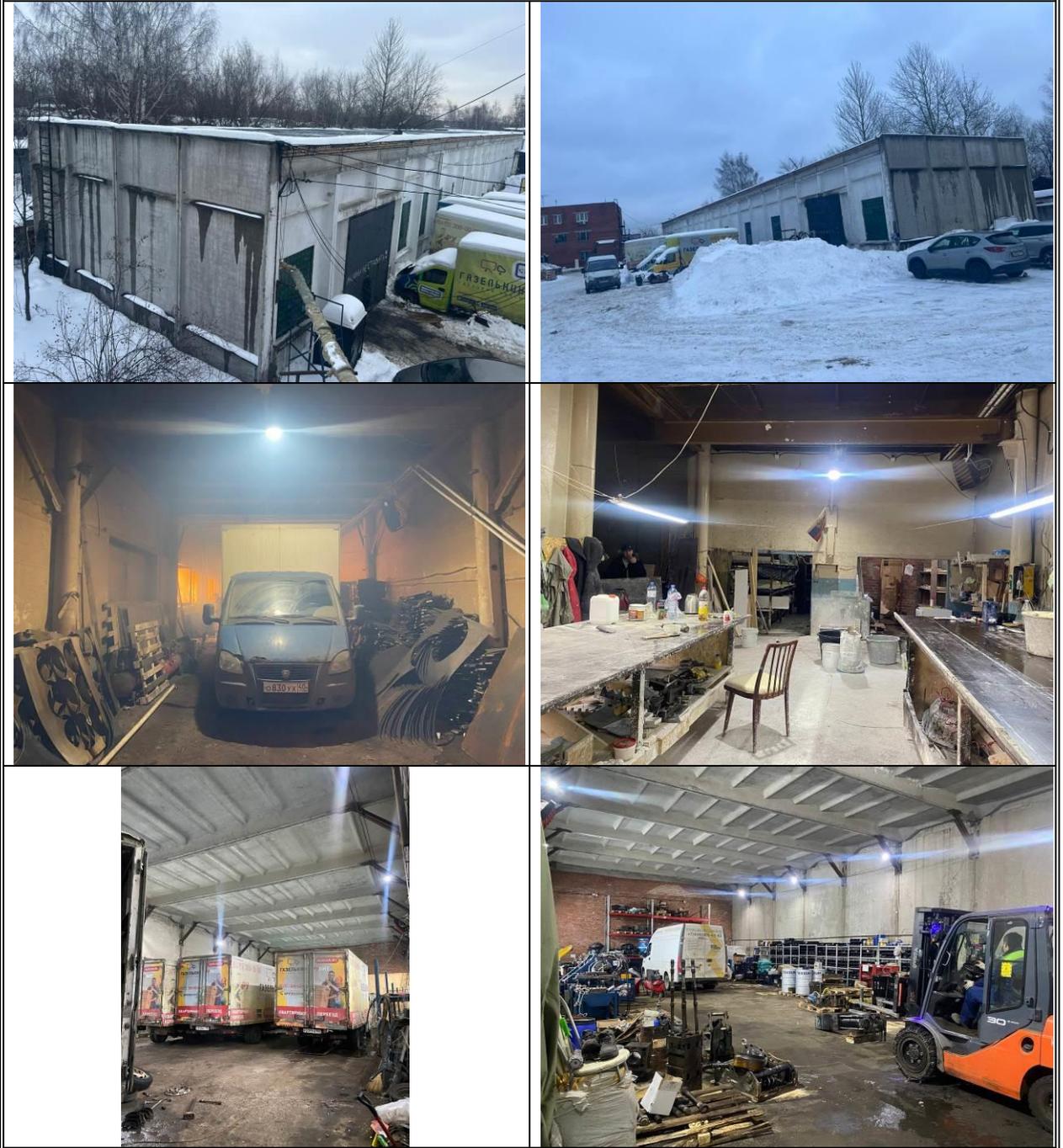




<b>Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж:</b>		
Количество помещений	Нет данных	Технический паспорт на склад от 22.05.2003 года; Осмотр Оценщика. Информация Заказчика.
Строительный объём, куб.м.	Нет данных	
Общая площадь, кв.м.	682,7	
Основная площадь, кв.м.	682,7	
Вспомогательная площадь, кв.м.	-	
Высота помещений (по внутреннему замеру), м	4	
Полы	Ж/б	
Стены	Ж/б	
Потолки		
Наличие/отсутствие электричества	Электричество, водоснабжение, отопление, канализация.	
Наличие/отсутствие холодного водоснабжения, способ холодного водоснабжения		
Наличие/отсутствие горячего водоснабжения, способ горячего водоснабжения		
Наличие/отсутствие канализации, тип		
Наличие/отсутствие отопления, способ отопления		
Вентиляция		
Газоснабжение		В наличии
Особенности	Нет	Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года. Информация Заказчика.
Текущее использование Объекта оценки	На момент оценки здание используется по назначению – в качестве склада.	
Разрешенное использование Объекта оценки	Нежилое. Склад.	
Износ, %	Физический износ, рассчитанный методом срока жизни, составил 18% ((2024-2002)/125)=18%.	Экспертное мнение Оценщика Расчеты Оценщика методом срока жизни

	Таким образом, состояние Объекта оценки установлено как удовлетворительное.	ни
Функциональное устаревание, экономическое обесценение	Нет	
Состояние имущества	Удовлетворительное	Осмотр Оценщика.
Отдельный вход	Есть	Данные Заказчика
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть	План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует	Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану
<p><u>Схема расположения</u></p> 		

ФОТОГРАФИИ Склад, 682,7 кв.м., под лит. Ж



## 2.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Данные	Источник получения
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Договор аренды земельного участка, №6002, выдан 13.02.2018;</li> <li>• Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.09.2022 года;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 13.10.2022 года;</li> <li>• Решение Арбитражного суда Московской области, № А41-101438/22, выдан 05.07.2023;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Решение суда, № А41-101438/22, выдан 05.07.2023, Арбитражный суд Московской области;</li> <li>• Выписка из ЕГРН от 27.11.2023 года;</li> <li>• Технический паспорт на нежилое здание АБК от 15.02.2012 года;</li> <li>• Технический паспорт на нежилое здание АБК от 22.05.2003 года;</li> <li>• Кадастровый паспорт на производственные мастерские от 06.10.2005 года;</li> <li>• Технический паспорт на склад от 22.05.2003 года;</li> <li>• Определение Арбитражного суда Московской области Дело № А41-75613/19 от 04.10.2022 года;</li> <li>• Решение Арбитражного суда Московской области Дело № А41-75613/19 от 04.02.2022 года.</li> </ul>	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	Заказчик