



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
БАБИНА ОЛЕСЯ АНАТОЛЬЕВНА**

*✍: 141070, Московская область, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 11, кв. 225  
☎/📠: (495) 518 43 55 / (495) 511 06 18 ✉ e-mail: adaero@mail.ru*

## **ОТЧЁТ № ИП-221.17-РН**

### **ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ:**

НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, 2 ЭТАЖНОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 2513,3 КВ.М., ЛИТ. Б.  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:477, РАСПОЛОЖЕННОЕ НА ЗЕМЕЛЬНОМ  
УЧАСТКЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 5965 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:22:0050201:92,  
ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ,  
Д.9

**Заказчик:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

**Исполнитель:** ИП Бабина Олеся Анатольевна

Дата составления отчета: 15 декабря 2017 года  
г. Королев



## СОДЕРЖАНИЕ

|  |     |
|--|-----|
| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....  | 7   |
| УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....  | 9   |
| ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....  | 10  |
| 1. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....   | 11  |
| 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....   | 12  |
| 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 19  |
| 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И ИЗНОСА.....  | 35  |
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....   | 40  |
| 6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....   | 41  |
| 7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....  | 43  |
| 8. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....  | 66  |
| 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....   | 67  |
| 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....  | 77  |
| 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....   | 89  |
| 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....  | 100 |
| 13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ, НЕОБХОДИМОГО ДЛЯ<br>ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ДАННОГО ПРОИЗВОДСТВЕННО-<br>СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ..... | 112 |
| 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....   | 118 |
| 15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 120 |
| 16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ<br>ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....   | 124 |

### Приложения к отчету:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Приложение № 1. | Местоположение объекта оценки и аналогов.   |
| Приложение № 2. | Фотографии объекта оценки.  |
| Приложение № 3. | Копии правоустанавливающих документов.  |
| Приложение № 4. | Копии технических документов.   |
| Приложение № 5. | Копии использованных материалов и распечаток.   |
| Приложение № 6. | Копия выписки из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». |
| Приложение № 7. | Копии страховых полисов.  |







**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
БАБИНА ОЛЕСЯ АНАТОЛЬЕВНА**

☎: 141070, Московская область, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 11, кв. 225  
☎/☎: (495) 518 43 55 / (495) 511 06 18 ✉ e-mail: adaero@mail.ru

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|  |  |
|--|--|
| <b>Основание проведения оценки:</b>                                    | Договор ИП-221.17-РН от 13 декабря 2017 года   |
| <b>Объекты оценки:</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., лит. Б. кадастровый номер: 50:22:0050101:477;</li> <li>– Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92;</li> <li>– Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., лит I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510;</li> <li>– Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., лит. Г3. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519;</li> <li>– Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904;</li> <li>– Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938;</li> <li>– Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:485;</li> <li>– Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506;</li> <li>– Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505;</li> <li>– Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493;</li> <li>– Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484,</li> </ul> <p>Расположенные по адресу: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9</p> |
| <b>Цель оценки:</b>  | Определение рыночной стоимости и ликвидационной стоимости имущества, при сроке экспозиции по рыночной стоимости превышающей 270 календарных дней (с учетом НДС и без учета НДС), переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения, по заключенному ранее кредитному договору с ЗАО "ОРГСТЕКЛЮ", а также стоимости переуступки прав (требований), по заключенным ранее кредитным договорам с ЗАО "ОРГСТЕКЛЮ".   |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>                | Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения переуступки прав требований по кредитным договорам, залоговым обеспечением и т.д. по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается.   |
| <b>Вид стоимости:</b>  | Рыночная, ликвидационная стоимость   |
| <b>Дата проведения осмотра:</b>  | 13 декабря 2017 года   |
| <b>Дата оценки:</b>  | 13 декабря 2017 года   |
| <b>Срок проведения оценки:</b>   | 13 декабря 2017 года - 15 декабря 2017 года  |
| <b>Результаты оценки затратным подходом:</b>                           | 76 083 785 руб. РФ   |
| <b>Результаты оценки сравнительным подходом:</b>                       | 78 463 403 руб. РФ   |
| <b>Результаты оценки доходным подходом:</b>                            | 66 246 019 руб. РФ   |
| <b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b> | Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. Полученное итоговое значение стоимости применяется только в указанных целях оценки и ограничено предполагаемым использованием результатов оценки  |



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
БАБИНА ОЛЕСЯ АНАТОЛЬЕВНА**

✉: 141070, Московская область, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 11, кв. 225  
☎/📠: (495) 518 43 55 / (495) 511 06 18 ✉ e-mail: adaero@mail.ru

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**72 355 000 РУБЛЕЙ РФ С УЧЕТОМ НДС  
(СЕМЬДЕСЯТ ДВА МИЛЛИОНА ТРИСТА  
ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ)**

**65 257 164 РУБЛЯ РФ БЕЗ УЧЕТА НДС  
(ШЕСТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ  
ПЯТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ  
ЧЕТЫРЕ)**

### ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**60 054 650 РУБЛЕЙ РФ С УЧЕТОМ НДС  
(ШЕСТЬДЕСЯТ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬДЕСЯТ  
ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ)**

**54 163 446 РУБЛЕЙ РФ БЕЗ УЧЕТА НДС  
(ПЯТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СТО  
ШЕСТЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ЧЕТЫРЕСТА СОРОК  
ШЕСТЬ)**

### ВТОМ ЧИСЛЕ:

| № п/п | Наименование  | Адрес   | Имущественные права на объект оценки | Рыночная стоимость, руб. с НДС | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Ликвидационная стоимость, руб. с НДС | Ликвидационная стоимость, руб. без НДС |
|-------|---|---|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|
| 1.    | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. кадастровый номер: 50:22:0050101:477             | Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | Собственность                        | 39 932 737                     | 33 841 303                       | 33 144 172                           | 28 088 281                             |
| 2.    | Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92     |   | Собственность                        | 25 824 737*                    | 25 824 737                       | 21 434 532                           | 21 434 532                             |
| 3.    | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит. I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510 |   | Собственность                        | 5 024 198                      | 4 257 795                        | 4 170 084                            | 3 533 970                              |
| 4.    | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. ГЗ. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519                     |   | Собственность                        | 100 598                        | 85 253                           | 83 496                               | 70 760                                 |
| 5.    | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит. В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904             |   | Собственность                        | 36 247                         | 30 718                           | 30 085                               | 25 496                                 |



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
БАБИНА ОЛЕСЯ АНАТОЛЬЕВНА**

✉: 141070, Московская область, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 11, кв. 225  
☎/📠: (495) 518 43 55 / (495) 511 06 18 ✉ e-mail: adaero@mail.ru

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| № п/п | Наименование   | Адрес   | Имущественные права на объект оценки | Рыночная стоимость, руб. с НДС | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Ликвидационная стоимость, руб. с НДС | Ликвидационная стоимость, руб. без НДС |
|-------|--|---|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|
| 6.    | Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938   |   | Собственность                        | 111 673                        | 94 638                           | 92 689                               | 78 550                                 |
| 7.    | Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:485   |   | Собственность                        | 143 779                        | 121 847                          | 119 337                              | 101 133                                |
| 8.    | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506   | Московская область, г. Котельники, Оврязанское шоссе, д.9 | Собственность                        | 411 793                        | 348 977                          | 341 788                              | 289 651                                |
| 9.    | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505 |   | Собственность                        | 161 646                        | 136 988                          | 134 166                              | 113 700                                |
| 10.   | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493   |   | Собственность                        | 75 007                         | 63 565                           | 62 256                               | 52 759                                 |
| 11.   | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484   |   | Собственность                        | 532 585                        | 451 343                          | 442 046                              | 374 615                                |

\*Согласно статье 143. Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) НДС не облагается.

### ОЦЕНЩИК

#### Бабина Олеся Анатольевна

Член Ассоциации СРО «НКСО», регистрационный № 00104 от 25 декабря 2007 г.  
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 000163-1 от 25 сентября 2017 года.

\_\_\_\_\_

ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА



## УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Величина рыночной стоимости, указанная в Основных фактах и выводах, достоверна только при соблюдении нижеследующих условий, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 135-ФЗ).
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в Основных фактах и выводах целях. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
3. Полная правовая экспертиза правоустанавливающих и правоутверждающих документов не проводилась. Предполагается, что имущественные и обязательственные права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства. Объект предполагается свободным от каких-либо обременений, если в отчете не сказано иное.
4. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых дефектов объекта оценки, которые невозможно обнаружить при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации, и которые могут оказать влияние на величину стоимости объекта.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность информации, предоставленной Заказчиком. Предполагается, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, ее проверка не проводилась.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Оценщик утверждает, что по настоящему отчету работа соответствует признанным профессиональным стандартам.
8. У подписавших данное заключение не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта оценки или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер оплаты оценщику не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
9. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.
10. При проведении оценки использовалась информация с интернет-сайтов. Оценщик подтверждает, что в период проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания указанных источников.
11. В настоящий момент Федеральные стандарты оценки не регламентируют вопрос об учете НДС при определении рыночной стоимости. В соответствии со ст. 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Федеральные стандарты оценки разрабатываются ... с учетом международных стандартов оценки...». Таким образом, по вопросам, не регламентированным Федеральными стандартами оценки, оценщик использует нормы Международных стандартов оценки. В соответствии с п. 36 раздела «Базовые понятия Международных стандартов оценки» Рыночная стоимость – это цена сделки, совершаемой с объектом оценки, не включающая в себя затраты продавца и покупателя на сопровождение сделки и не учитывающая никаких налогов, уплачиваемых со сделки. В связи с этим подразумевается, если в отчете не сказано иное, что если сделка с объектом оценки подразумевает необходимость уплаты НДС (или аналогичных налогов), то следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете, как стоимость с учетом НДС (или аналогичных налогов).

## ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В рамках настоящего Отчета при проведении оценки использовались следующие стандарты и правила оценочной деятельности:

### **1. Федеральные стандарты оценки:**

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 299.
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.
- «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»; утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 327.
- «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»; утвержден Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2016г. № 721.

### **2. Стандарты оценки Ассоциация «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:**

- основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007, утвержден Постановлением Правления Ассоциации «СРО «НКСО» от 17.09.2007г. № 04;
- Основные правила деятельности членов СРО НКСО (Кодекс Этики) СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007, утвержден Постановлением Правления Ассоциация «СРО «НКСО» от 17.09.2007г. № 04;
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Правлением Ассоциация «СРО «НКСО», протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Правлением Ассоциация «СРО «НКСО», протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке», утвержден Правлением Ассоциация «СРО «НКСО», протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости», утвержден Правлением Ассоциация «СРО «НКСО», протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
- СТО СДС СРО НКСО 3.9-2015 «Оценка для целей залога», утвержден Правлением Ассоциация «СРО «НКСО», протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
- СТО СДС СРО НКСО 3.12-2016 «Определение ликвидационной стоимости», утвержден Правлением Ассоциация «СРО «НКСО», протокол № 96 от «16» сентября 2016 года.

# 1. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ



## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

### 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Заказчик:</b>            | Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, в лице Восточного Головного отделения (на правах управления) Среднерусского Банка ПАО Сбербанк  |
| <b>Реквизиты заказчика:</b> | Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.,<br>Почтовый адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19,<br>Адрес для направления письменной корреспонденции: ул. Объединения, д. 7/27, г. Балашиха, Московская область, 143905<br>Плательщик: Среднерусский банк ПАО Сбербанк.<br>Почтовый адрес плательщика: 109544, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д.8,<br>Банковские реквизиты:<br>р/с: 30301810900006004000<br>к/с: 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК: 044525225, ИНН: 7707083893 / КПП: 773643002, ОКВЭД: 65.12, ОКПО: 23449381, ОГРН: 1027700132195 |

|   |   |
|---|---|
| <b>Оценщик:</b>   | Бабина Олеся Анатольевна  |
| <b>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации:</b> | Включена в реестр оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3) 25 декабря 2007 года за регистрационным № 00104 |
| <b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>                               | Диплом с отличием об окончании Финансовой академии при правительстве РФ № ВСА 0066554 от 04.04.2005 г.  |
| <b>Ответственность оценщика:</b>  | Полис страхования профессиональной ответственности оценщика ЗАО Страховая Компания «Абсолют Страхование» № 022-073-00957/17. Срок действия до 23 мая 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 руб.                      |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>  | С марта 2000 г.   |
| <b>Почтовый адрес оценщика:</b>   | 141070, РФ, Московская область, г. Королев, ул. Болдырева, д. 3   |
| <b>Место нахождения оценщика:</b>   | 141070, РФ, Московская область, г. Королев, ул. Болдырева, д. 3   |
| <b>Номер контактного телефона:</b>  | +7 (495) 518 4355   |
| <b>Адрес электронной почты:</b>   | adaero@mail.ru  |



|   |   |
|---|---|
| <b>Сведения о независимости оценщика:</b> | <p>Настоящим оценщик Бабина Олеся Анатольевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Бабина Олеся Анатольевна 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.</p> <p>Оценщик Бабина Олеся Анатольевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| <b>ИНН:</b>                               | 501800321062  |

В подготовке отчета об оценке участвовал оценщик I категории – Бабина Олеся Анатольевна, подробные сведения об оценщике приведено в таблице выше.

К подготовке отчета об оценке не были привлечены сторонние организации и специалисты, кроме подписавших данный отчет.

Ниже приведена таблица со степенью участия оценщиков проведении оценки оцениваемого объекта по основным этапам, приведенных в пункте 23, Раздела V «Требования к проведению оценки» ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297).

| Пункт | Этапы  | Оценщик      |
|-------|--|--------------|
| А     | Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку                                    | Бабина О. А. |
| Б     | Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки  | Бабина О. А. |
| В     | Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов            | Бабина О. А. |
| Г     | Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки | Бабина О. А. |
| Д     | Составление отчета об оценке   | Бабина О. А. |

## 2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Основание проведения оценки:</b> | Договор ИП-221.17-РН от 13 декабря 2017 года   |
| <b>Объект оценки:</b>               | <ol style="list-style-type: none"> <li>Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. кадастровый номер: 50:22:0050101:477;</li> <li>Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92;</li> <li>Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510;</li> <li>Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной</li> </ol> |

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:**

- инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. ГЗ. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519;
5. Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904;
  6. Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938;
  7. Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:485;
  8. Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506;
  9. Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505;
  10. Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493;
  11. Тепловая сеть, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484
1. Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;
  2. Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;
  3. Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;
  4. Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. ГЗ. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;
  5. Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;
  6. Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;
  7. Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит.

Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;

8. Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;
9. Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит. К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;
10. Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9;
11. Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9

**Характеристики  
объекта оценки или  
ссылки на документы,  
содержащие такие  
характеристики:**

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407705 от 24.10.2017года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407155 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407244 от 24.10.2017года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407693от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407304 от 24.10.2017года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32408107 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407335 от 24.10.2017года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407411 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32408138 от 24.10.2017года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407452 от

|   |  |
|---|--|
|   | <p>24.10.2017 года;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407491 от 24.10.2017 года;</li><li>– Технический паспорт торгово-выставочного комплекса, инв. № 078:104-754, лит. Б по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года;</li><li>– Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года;</li><li>– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU503210000-46;</li><li>– Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 за 06 марта 2017 г.</li></ul> |
| <b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b> | Право собственности<br>Ограничение (обременение) права – ипотека   |
| <b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:</b>               | При подписании договора  |
| <b>Правообладатель:</b>   | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»  |
| <b>Реквизиты правообладателя:</b>   | ОГРН 1027700471512, дата присвоения 29.11.2002г.<br>Адрес местонахождения: 140054, Московская область, город Котельники, Новорязанское шоссе, 9  |
| <b>Цель оценки:</b>   | Определение рыночной стоимости и ликвидационной стоимости имущества, при сроке экспозиции по рыночной стоимости превышающей 270 календарных дней (с учетом НДС и без учета НДС), переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения, по заключенному ранее кредитному договору с ЗАО "ОРГСТЕКЛО", а также стоимости переуступки прав (требований), по заключенным ранее кредитным договорам с ЗАО "ОРГСТЕКЛО".   |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>   | Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения переуступки прав требований по кредитным договорам, залоговым обеспечением и т.д. по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается.   |
| <b>Вид стоимости объекта оценки:</b>  | Рыночная, ликвидационная стоимость   |
| <b>Балансовая стоимость<sup>1</sup>:</b>  | 1. Здание (торгово-выставочный комплекс), назначение: нежилое - 7 943 903,39 руб.;<br>2. Сооружение - асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории - 358 503,33 руб.;   |

<sup>1</sup> Балансовая стоимость на 31.08.2015 г.

|  |   |
|--|---|
|  | 3. Септик-отстойник, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры. - 55 164,98 руб.;  |
|  | 4. Водопровод технический, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры. - 73 459,19 руб.;  |
|  | 5. Котельная, назначение: другие сооружения. - 573 897,44 руб.;   |
|  | 6. Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения. - 104 209,98 руб.;   |
|  | 7. Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры. - 28 830,01 руб.;   |
|  | 8. Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры. - 85 057,68 руб.;   |
|  | 9. Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи. - 40 880,23 руб.;   |
|  | 10. Тепловая сеть, назначение: сооружения энергетики и электропередачи. - 36 902,56 руб.;   |
|  | 11. Земельный участок. - 25 367 057,23 руб.;  |
| <b>Срок экспозиции объекта оценки:</b>   | 1 года (12 месяцев)   |
| <b>Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов:</b>   | Сделка на открытом рынке  |
| <b>Дата проведения осмотра:</b>  | 13 декабря 2017 года  |
| <b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта:</b>   | Не установлены. Осмотр проводится в светлое время суток   |
| <b>Дата оценки объекта оценки:</b>   | 13 декабря 2017 года  |
| <b>Срок проведения оценки:</b>   | 13 декабря 2017 года - 15 декабря 2017 года   |
| <b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Объект оценки оценивается исходя из фактического состояния на дату оценки;</li> <li>– Оценка объекта оценки проводится без учета каких-либо обременений и ограничений в использовании;</li> <li>– Остальные условия, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, принятые оценщиком в процессе оценки, приведены по тексту отчета</li> </ul> |
| <b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):</b> | Не требуется  |
| <b>Иные положения</b>  | – обременения и обязательства, оказывающие влияние на   |

**Задания на оценку:**

стоимость объекта оценки: ипотека. Данное обременение не учитывается ввиду того, что оцениваемые объекты переданы в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения по заключенному ранее кредитному договору с ЗАО «Оргстекло». Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью. Таким образом, данное обременение не учитывается. В случае выявления обременений в процессе оценки факт наличия обременений будет указан в отчете и учтен в расчетах.

– по результатам оценки в отчете об оценке приводится итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без приведения суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

### 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

#### 3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Визуальный осмотр объекта оценки проводился оценщиком 13 декабря 2017 года. Описание объекта оценки составлено на основании осмотра, представленных документов и интервью с заказчиком.

#### 3.2. АНАЛИЗ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Ниже представлен перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, использовавшиеся для идентификации объекта оценки:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407705 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407155 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407244 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407693 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407304 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32408107 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407335 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407411 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32408138 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407452 от 24.10.2017 года;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407491 от 24.10.2017 года;
- Технический паспорт торгово-выставочного комплекса, инв. № 078:104-754, лит. Б по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года;
- Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU503210000-46.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 за 06 марта 2017 г..

Документы были предоставлены заказчиком. Копии документов представлены в приложении.

Исходя из анализа представленных документов и результатов проведенного осмотра, было составлено точное описание оцениваемого объекта.

### 3.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.3.1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ

|  |   |
|--|---|
| Адрес  | Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9   |
| Направление, шоссе   | Юго-восток, Новорязанское   |
| Расстояние до МКАД, км.                                    | 4,4   |
| Климатический район  | II  |
| Территориальный пояс                                       | I   |
| Статус населенного пункта                                  | Котельники — город областного подчинения (до 2004 года — посёлок городского типа, до 2007 года — в Люберецком районе) в Московской области, городской округ. Граничит с городами Москвой, Дзержинским и Люберцами. Грузовая железнодорожная станция (Яничкино) на линии Люберцы — Дзержинский. Численность населения — 44 353 чел. (2017).. |
| Особенности расположения                                   | Объект оценки расположен в черте города г. Котельники   |
| Окружение  | Промзона  |
| Описание социальной инфраструктуры в районе расположения   | Объекты социального назначения незначительно удалены от объекта оценки  |
| Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения   | Объект оценки расположен в черте населенного пункта и обеспечен инфраструктурой населенных пунктов в части доступности инженерных коммуникаций  |
| Описание транспортной инфраструктуры в районе расположения | Объект оценки расположен в 300 м. от Новорязанского шоссе, Ближайшая ж/д платформа «Панки» Казанского направления Московской железной дороги, расположена в 2,5 км. от объекта оценки. К объекту оценки подходит асфальтированная дорога, находится в хорошем состоянии   |
| Экологическая обстановка                                   | Удовлетворительная<br>( <a href="http://www.cottage.ru/ecology/ecology-map.html">http://www.cottage.ru/ecology/ecology-map.html</a> )   |



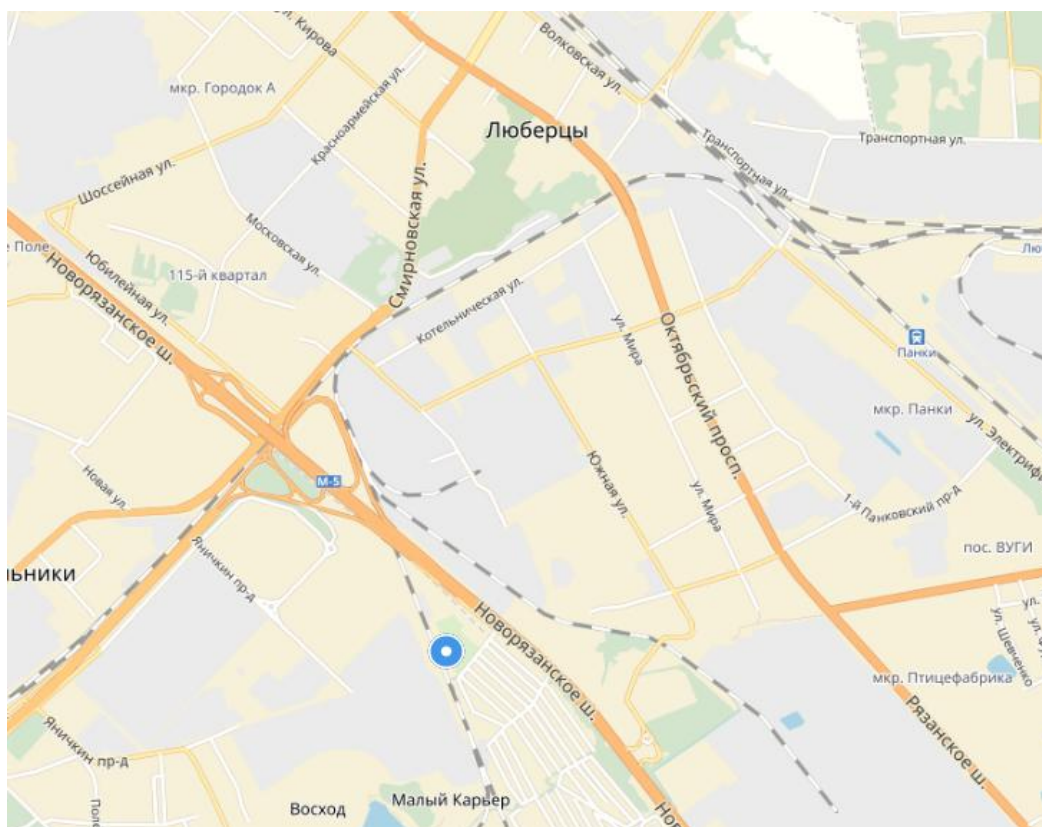


Рис. 3.1. Схема расположения объекта оценки на карте

### 3.3.2. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

| № п/п | Объект оценки  | Назначение                             | Текущее использование |
|-------|--|--|-----------------------|
| 1     | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9             | Нежилое здание                         | По назначению         |
| 2     | Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9     | Земельный участок                      | По назначению         |
| 3     | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит. I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | Сооружение коммунальной инфраструктуры | По назначению         |
| 4     | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. ГЗ. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9                     | Сооружение коммунальной инфраструктуры | По назначению         |
| 5     | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры,  | Сооружение коммунальной                | По назначению         |

| № п/п | Объект оценки   | Назначение                              | Текущее использование |
|-------|---|---|-----------------------|
|       | протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9   | инфраструктуры                          |                       |
| 6     | Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9   | Сооружение                              | По назначению         |
| 7     | Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9  | Сооружение                              | По назначению         |
| 8     | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9   | Сооружение коммунальной инфраструктуры  | По назначению         |
| 9     | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | Сооружение коммунальной инфраструктуры  | По назначению         |
| 10    | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9   | Сооружения энергетики и электропередачи | По назначению         |
| 11    | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9   | Сооружения энергетики и электропередачи | По назначению         |

### 3.3.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно визуальному осмотру было установлено, что объект оценки находится в промышленной зоне. Объект оценки используется в качестве здания для хранения и реализации продукции.

Объект оценки представляет собой складской комплекс, площадью 2513,3 кв.м., в том числе:

- Складские помещения, общей площадью 1750,3 кв.м.;
- Офисные помещения, общей площадью 763,0 кв.м.

- Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м;
- Сооружения;
- Инженерные сети.

Таблица № 3.1

## Состав объекта оценки

| № п/п | Объект оценки   | Общая площадь, кв.м./куб.м/м. | Кадастровый (условный) номер |
|-------|---|-------------------------------|------------------------------|
| 1     | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9            | 2513,3                        | 50:22:0050101:477            |
| 2     | Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9    | 5965                          | 50:22:0050201:92             |
| 3     | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | 3100                          | 50:22:0050101:510            |
| 4     | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. Г3. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9                    | 5,0                           | 50:22:0050101:519            |
| 5     | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9             | 17,5                          | 50:22:0050201:904            |
| 6     | Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9   | 17,4                          | 50:22:0050201:938            |
| 7     | Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9              | 15,3                          | 50:22:0050101:48             |
| 8     | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв.  | 25,0                          | 50:22:0050101:506            |

| № п/п | Объект оценки  | Общая площадь, кв.м./куб.м/м. | Кадастровый (условный) номер |
|-------|--|-------------------------------|------------------------------|
|       | №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9   |                               |                              |
| 9     | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит. К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | 20,5                          | 50:22:0050101:505            |
| 10    | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9  | 17                            | 50:22:0050101:493            |
| 11    | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9  | 20                            | 50:22:0050101:484            |

### 3.3.4. АНАЛИЗ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

Согласно предоставленным документам правообладателем объектов оценки является Закрытое акционерное общество «Оргстекло». Реквизиты правообладателя: ОГРН 1027700471512, дата присвоения 29.11.2002г. Адрес местонахождения: 140054, Московская область, город Котельники, Новорязанское шоссе, 9.

**3.3.4.1. ЗДАНИЕ ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, 2 ЭТАЖНОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 2513,3 КВ.М., ИНВ. № 078:104-754, ЛИТ. Б. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:477, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Вид имущественного права     | Право собственности  |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»  |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407705 от 24.10.2017года |
| Обременения права            | Ипотека  |

**3.3.4.2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОГО КОМПЛЕКСА, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 5965 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:22:0050201:92, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Вид имущественного права     | Право собственности   |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»   |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407155 от 24.10.2017 года |
| Обременения права            | Ипотека   |

**3.3.4.3. СООРУЖЕНИЕ – АСФАЛЬТОБЕТОННАЯ ПЛОЩАДКА, НАЗНАЧЕНИЕ: ДЛЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 3100 КВ.М., ИНВ.№ 078:104-754, ЛИТ I. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:510, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Вид имущественного права     | Право собственности  |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»  |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407244 от 24.10.2017года |
| Обременения права            | Ипотека  |

**3.3.4.4. СЕПТИК-ОТСТОЙНИК, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЕ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ОБЪЕМ 5,0 КУБ.М., ИНВ. № 078:104-754, ЛИТ. ГЗ. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:519, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Вид имущественного права     | Право собственности   |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»   |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407693 от 24.10.2017 года |
| Обременения права            | Ипотека   |

**3.3.4.5. ВОДОПРОВОД ТЕХНИЧЕСКИЙ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЕ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ 17,5 М, ИНВ. №078:104-754, ЛИТ В. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050201:904, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Вид имущественного права     | Право собственности  |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»  |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407304 от 24.10.2017года |
| Обременения права            | Ипотека  |

**3.3.4.6. КОТЕЛЬНАЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: ДРУГИЕ СООРУЖЕНИЯ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 17,4 КВ.М., ИНВ. №078:104-754, ЛИТ Г. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050201:938, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Вид имущественного права     | Право собственности   |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»   |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32408107 от 24.10.2017 года |
| Обременения права            | Ипотека   |

**3.3.4.7. СКЛАД ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ДИЗЕЛЬНОГО ТОПЛИВА, НАЗНАЧЕНИЕ: ДРУГИЕ СООРУЖЕНИЯ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 15,3 КВ.М., ИНВ. №078:104-754, ЛИТ. Г1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:48, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Вид имущественного права     | Право собственности  |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»  |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407335 от 24.10.2017года |
| Обременения права            | Ипотека  |

**3.3.4.8. СКВАЖИНА ДЛЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ГЛУБИНА 25,0 М., ИНВ. №078:104-754, ЛИТ. Г2.**

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:506, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Вид имущественного права     | Право собственности   |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»   |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407411 от 24.10.2017 года |
| Обременения права            | Ипотека   |

**3.3.4.9. СЕТЬ ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ 20,5М., ИНВ. №078:104-754, ЛИТ К. УСЛОВНЫЙ НОМЕР: 50-50-22/066/2008-296. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:505, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Вид имущественного права     | Право собственности  |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»  |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32408138 от 24.10.2017года |
| Обременения права            | Ипотека  |

**3.3.4.10. ЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ КАБЕЛЬ НИЗКОВОЛЬТНЫЙ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЯ ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ 17 М, ИНВ. №078:104-754, ЛИТ. Л. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:493, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Вид имущественного права     | Право собственности   |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»   |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407452 от 24.10.2017 года |
| Обременения права            | Ипотека   |

**3.3.4.11. Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Вид имущественного права     | Право собственности   |
| Правообладатель              | Закрытое акционерное общество «Оргстекло»   |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407491 от 24.10.2017 года |
| Обременения права            | Ипотека   |

### **3.3.5. ТЕХНИЧЕСКИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**3.3.5.1. ЗДАНИЕ ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, 2 ЭТАЖНОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 2513,3 КВ.М., ИНВ. № 078:104-754, ЛИТ. Б. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:477, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|  |  |
|--|--|
| Техническая документация                 | Технический паспорт торгово-выставочного комплекса, инв. № 078:104-754, лит. Б по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU503210000-46 |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию) | 2008   |
| Эффективный (фактический) возраст, лет   | 9  |

|  |   |
|--|---|
| Срок экономической жизни, лет <sup>2</sup>                               | 83  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>3</sup>                    | 74  |
| Строительный объем, куб. м.  | 22868,1   |
| Общая площадь здания, кв. м  | 2513,3, в том числе складская – 1750,3 кв.м., офисная – 763,0 кв.м  |
| Площадь застройки, кв.м.   | 2 100 кв.м. <sup>4</sup>  |
| Количество этажей  | 2   |
| Группа капитальности   | II  |
| Класс конструктивных систем  | КС-6  |
| Высота потолков, м   | в офисной части 3 м., в складской части 6 м.  |
| Наличие перепланировок   | Есть. Согласно визуальному осмотру выявлена перепланировка:<br>- На первом этаже здания около помещений № 15 и № 14 возведены гипсокартонные перегородки образующие помещение;<br>-В помещении № 12 перемещен дверной проем.<br>Данную перепланировку возможно узаконить без существенных затрат. Таким образом, данная перепланировка в расчетах не учитывается. |
| Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, standart-69) | econom <sup>5</sup>   |
| Памятник архитектуры   | Нет   |
| Структура объекта  | Согласно данным технического паспорта торгово-выставочного комплекса, инв. № 078:104-754, лит. Б по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года, разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № RU503210000-46 и визуальному осмотру  |

### Основные конструктивные элементы

| Конструктивные элементы | Материалы и конструкции   |
|-------------------------|---|
| Фундаменты              | Сборные железобетонные стаканного типа  |
| Стены                   | Наружные стены навесные трехслойные «сэндвич» панели, внутренние стены - кирпич   |
| Перегородки             | По стальному каркасу, обшитые гипсокартоном и из эффективного кирпича толщиной 120 мм.                                  |
| Перекрытия и покрытие   | Железобетонные, межэтажное перекрытие в офисной части зданий ТВК выполняется по стальным балкам из несущего профнастила |
| Кровля                  | Двускатная из профнастила с цветным покрытием, водосток неорганизованный  |

<sup>2</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

<sup>3</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

<sup>4</sup> Согласно визуальному осмотру.

<sup>5</sup> Класс качества объекта определен в соответствии с табл. № 2.2 справочника КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения 2014», стр. 27.

|                        |  |
|------------------------|--|
| Полы                   | В складских помещениях – бетонные террационные, в офисных помещениях – линолеум, паркетная доска, в санузлах и душевых – керамическая плитка |
| Оконные проёмы         | Двойной стеклопакет  |
| Дверные проёмы         | Наружные – стальные с декоративной отделкой, внутренние по ГОСТ 6629-88  |
| Внутренняя отделка     | Отделка дешевых помещений и санузлов керамическая плитка, в офисных помещениях – окраска колером светлых тонов по гипсокартону               |
| Холодное водоснабжение | Артезианская скважина  |
| Горячее водоснабжение  | От собственной котельной   |
| Канализация            | Выгребная яма  |
| Электроснабжение       | Открытая проводка  |
| Отделка наружная       | Нанесение цветного покрытия с естественными цветами на наружный слой профнастила   |
| Прочие работы          | Имеются датчики задымления в офисной части   |

**3.3.5.2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ ТОРГОВО-ВЫСТАВОЧНОГО КОМПЛЕКСА, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 5965 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:22:0050201:92, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|   |   |
|---|---|
| Техническая документация                  | Не представлена   |
| Кадастровый номер                         | 50:22:0050201:92  |
| Площадь участка, кв. м                    | 5965  |
| Категория земель                          | Земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование                 | Для размещения торгово-выставочного комплекса   |
| Кадастровая стоимость <sup>6</sup> , руб. | 25 367 057,25   |
| УПКСЗ, руб./кв. м                         | 4252,65   |
| Инженерные коммуникации                   | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение  |
| Рельеф участка                            | Спокойный   |
| Структура объекта                         | В соответствии с данными Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 99/2017/32407155 от 24.10.2017 года и Публичной кадастровой карты, <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a> |

<sup>6</sup> В соответствии с данными Публичной кадастровой карты, <http://pkk5.rosreestr.ru>



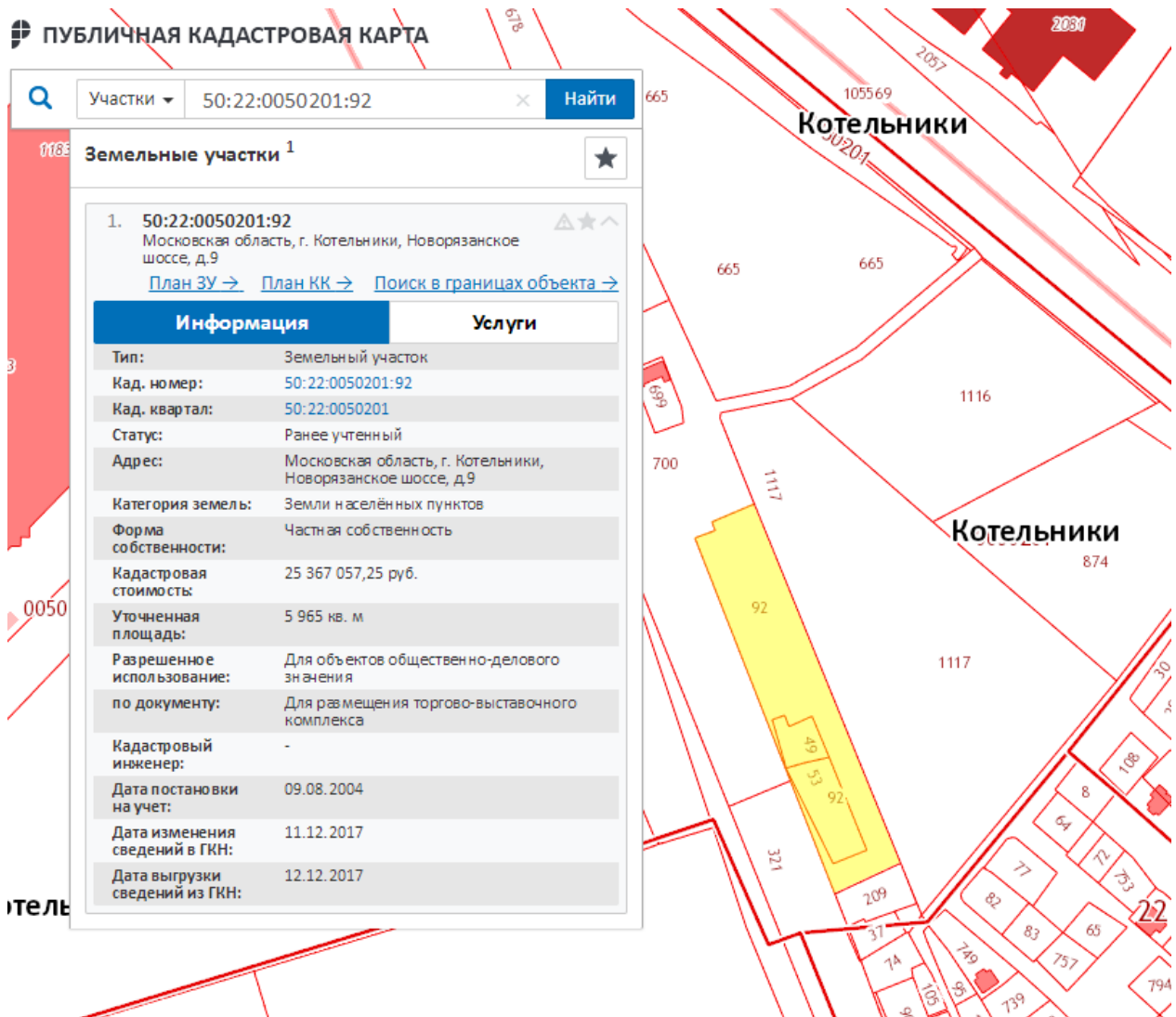


Рис. 3.2 Схема расположения объекта оценки на публичной кадастровой карте

**3.3.5.3. СООРУЖЕНИЕ – АСФАЛЬТОБЕТОННАЯ ПЛОЩАДКА, НАЗНАЧЕНИЕ: ДЛЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 3100 КВ.М., ИНВ.№ 078:104-754, ЛИТ I. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:510, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|   |   |
|---|---|
| Техническая документация                              | Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию)              | 2008  |
| Эффективный (фактический) возраст, лет                | 9   |
| Срок экономической жизни, лет <sup>7</sup>            | 50  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>8</sup> | 41  |
| Общая площадь, кв. м                                  | 3100  |
| Материал покрытия                                     | Асфальт – толщина слоя 70 мм.   |

<sup>7</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

<sup>8</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Материал основания          | Щебень – толщина слоя 200 мм.   |
| Класс конструктивных систем | КС-8  |
| Структура объекта           | Согласно данным технического паспорта инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года и визуальному осмотру |

**3.3.5.4. СЕПТИК-ОТСТОЙНИК, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЕ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ОБЪЕМ 5,0 КУБ.М., ИНВ. № 078:104-754, ЛИТ. Г3. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:519, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|  |   |
|--|---|
| Техническая документация                               | Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года   |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию)               | 2008  |
| Эффективный (фактический) возраст, лет                 | 9   |
| Срок экономической жизни, лет <sup>9</sup>             | 50  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>10</sup> | 41  |
| Объем, куб. м  | 5   |
| Стены резервуара                                       | Железобетонные  |
| Класс конструктивных систем                            | КС-9  |
| Структура объекта                                      | Согласно данным технического паспорта инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года и визуальному осмотру |

**3.3.5.5. ВОДОПРОВОД ТЕХНИЧЕСКИЙ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЕ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ 17,5 М, ИНВ. №078:104-754, ЛИТ В. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050201:904, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|  |   |
|--|---|
| Техническая документация                               | Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию)               | 2008  |
| Эффективный (фактический) возраст, лет                 | 9   |
| Срок экономической жизни, лет <sup>11</sup>            | 20  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>12</sup> | 11  |

<sup>9</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

<sup>10</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

<sup>11</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Общая протяженность, м.     | 17,5  |
| Диаметр труб, мм.           | 32  |
| Материал труб               | Сталь   |
| Класс конструктивных систем | КС-12   |
| Структура объекта           | Согласно данным технического паспорта инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года и визуальному осмотру |

**3.3.5.6. КОТЕЛЬНАЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: ДРУГИЕ СООРУЖЕНИЯ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 17,4 КВ.М., ИНВ. №078:104-754, ЛИТ Г. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050201:938, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|  |   |
|--|---|
| Техническая документация                               | Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU503210000-46   |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию)               | 2008  |
| Эффективный (фактический) возраст, лет                 | 9   |
| Срок экономической жизни, лет <sup>13</sup>            | 27  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>14</sup> | 18  |
| Площадь, кв. м   | 17,4  |
| Мощность, кВт  | 500   |
| Производительность, кВт                                | 500   |
| Материалы  | Фундаменты – бетонные, стены – сэндвич-панели, перекрытия и покрытия – металлические, кровли – металлические, полы, металлические, проемы – окна деревянные, ворота металлические   |
| Электроосвещение                                       | Есть  |
| Класс конструктивных систем                            | КС-6  |
| Прочее   | Объект оценки рассматривается без учета оборудования  |
| Структура объекта                                      | Согласно данным технического паспорта инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года, разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № RU503210000-46 и визуальному осмотру |

<sup>12</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

<sup>13</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

<sup>14</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

**3.3.5.7. СКЛАД ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ДИЗЕЛЬНОГО ТОПЛИВА, НАЗНАЧЕНИЕ: ДРУГИЕ СООРУЖЕНИЯ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 15,3 КВ.М., ИНВ. №078:104-754, ЛИТ. Г1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:48, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|  |   |
|--|---|
| Техническая документация                               | Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года   |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию)               | 2008  |
| Эффективный (фактический) возраст, лет                 | 9   |
| Срок экономической жизни, лет <sup>15</sup>            | 83  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>16</sup> | 74  |
| Площадь, кв. м   | 15,3  |
| Материалы  | Фундаменты – бетонные, стены – сэндвич-панели, перекрытия и покрытия – металлические, кровли – металлические, полы, металлические, проемы – металлические   |
| Электроосвещение                                       | Есть  |
| Класс конструктивных систем                            | КС-6  |
| Структура объекта                                      | Согласно данным технического паспорта инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года и визуальному осмотру |

**3.3.5.8. СКВАЖИНА ДЛЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ГЛУБИНА 25,0 М., ИНВ. №078:104-754, ЛИТ. Г2. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:506, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|  |   |
|--|---|
| Техническая документация                               | Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию)               | 2008  |
| Эффективный (фактический) возраст, лет                 | 9   |
| Срок экономической жизни, лет <sup>17</sup>            | 24  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>18</sup> | 15  |
| Глубина, м.  | 25,0  |
| Класс конструктивных систем                            | КС-12   |

<sup>15</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

<sup>16</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

<sup>17</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

<sup>18</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Структура объекта | Согласно данным технического паспорта инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года и визуальному осмотру |
|-------------------|---|

**3.3.5.9. СЕТЬ ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ 20,5М., ИНВ. №078:104-754, ЛИТ К. УСЛОВНЫЙ НОМЕР: 50-50-22/066/2008-296. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:505, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|  |   |
|--|---|
| Техническая документация                               | Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года   |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию)               | 2008  |
| Эффективный (фактический) возраст, лет                 | 9   |
| Срок экономической жизни, лет <sup>19</sup>            | 50  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>20</sup> | 41  |
| Протяженность, кв. м                                   | 20,5  |
| Диаметр труб, мм.                                      | 150   |
| Материал труб  | Чугун   |
| Класс конструктивных систем                            | КС-12   |
| Структура объекта                                      | Согласно данным технического паспорта инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года и визуальному осмотру |

**3.3.5.10. ЭЛЕКТРИЧЕСКИЙ КАБЕЛЬ НИЗКОВОЛЬТНЫЙ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЯ ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ 17 М, ИНВ. №078:104-754, ЛИТ. Л. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:493, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|  |   |
|--|---|
| Техническая документация                               | Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию)               | 2008  |
| Эффективный (фактический) возраст, лет                 | 9   |
| Срок экономической жизни, лет <sup>21</sup>            | 50  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>22</sup> | 41  |
| Протяженность, м.                                      | 17  |

<sup>19</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

<sup>20</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

<sup>21</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

<sup>22</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Напряжение, кВ.             | 0,4   |
| Класс конструктивных систем | КС-14   |
| Прочее                      | Согласно данным визуального осмотра на территории производственно-складского комплекса имеется дизельная генераторная установка Grand Motors, мощностью 53 кВт (66 кВа), год выпуска 2008. Данное оборудование необходимо для эксплуатации зданий и сооружений. Ввиду отсутствия данного оборудования в перечне объектов оценки расчет рыночной стоимости данного оборудования производится в разделе 13. |
| Структура объекта           | Согласно данным технического паспорта инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года и визуальному осмотру   |

**3.3.5.11.ТЕПЛОВАЯ СЕТЬ, НАЗНАЧЕНИЕ: СООРУЖЕНИЕ ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ, ПРОТЯЖЕННОСТЬ 20 М., ИНВ. №078:104-754, ЛИТ. Т. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:22:0050101:484, АДРЕС МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОТЕЛЬНИКИ, НОВОРЯЗАНСКОЕ ШОССЕ, Д.9**

|  |   |
|--|---|
| Техническая документация                               | Технический паспорт инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года   |
| Год постройки (год ввода в эксплуатацию)               | 2008  |
| Эффективный (фактический) возраст, лет                 | 9   |
| Срок экономической жизни, лет <sup>23</sup>            | 25  |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет <sup>24</sup> | 16  |
| Протяженность, кв. м                                   | 20  |
| Диаметр труб, мм.                                      | 80  |
| Материал труб  | Сталь   |
| Класс конструктивных систем                            | КС-12   |
| Структура объекта                                      | Согласно данным технического паспорта инженерные сети и сооружения комплекса, инв. № 078:104-754, лит. В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, 1 по состоянию на 12 марта 2008 года от 04 июля 2008 года и визуальному осмотру |

### **3.3.6. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ**

У объекта оценки зарегистрировано обременение: ипотека. Согласно заданию на оценку данное обременение не учитывается. Таким образом, расчет производится без учета обременений и ограничений в использовании.

<sup>23</sup> Ожидаемый срок жизни определялся в соответствии с Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

<sup>24</sup> Оставшийся срок экономической жизни определялся как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим (эффективным) возрастом.

## 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И ИЗНОСА

### 4.1. АНАЛИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Техническое состояние объектов оценки на дату проведения оценки определялось на основании внешнего осмотра, проведенного оценщиком, и информации, указанной в технических документах.

Согласно осмотру объекта оценки было установлено, что здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9, находится в хорошем техническом состоянии. Внутренняя отделка зданий находится в хорошем техническом состоянии. Сети и сооружения имеют хорошее и удовлетворительное техническое состояние.

### 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Износ в оценке определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине. Под *накопленным износом* подразумевается уменьшение стоимости воспроизводства Объекта недвижимости, которое может происходить в результате *физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания* или комбинации этих источников. Кроме того, износ подразделяется на устранимый и неустраимый, при этом считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавленная при этом стоимость. Износ относится к неустраимому, если затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость здания или сооружения.

В теории и практике оценки различают три способа определения накопленного износа:

1. *Метод разбиения на виды износа*
2. *Метод срока жизни (модифицированный метод срока жизни)*
3. *Рыночный метод.*

В данном случае, учитывая тип оцениваемого объекта, условия эксплуатации и фактическое состояние, наиболее целесообразно износ объекта оценки определять методом срока жизни.

#### 4.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА МЕТОДОМ РАЗБИЕНИЯ НА ВИДЫ ИЗНОСА

*Метод разбиения на виды износа* заключается в подробном рассмотрении и учете всех причин и видов износа:

- А. Физический износ: устранимый и неустраимый.
- Б. Моральный (функциональный) износ: устранимый и неустраимый.
- В. Внешний (экономический) износ.

При этом считается, что износ относится к *устранимому*, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Износ относится к *неустраимому*, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость здания или сооружения, т.е. износ, устранение которого нецелесообразно с экономической точки зрения.

**Физический износ** — это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов. В результате физического износа не только ухудшаются технические характеристики объекта оценки, но и увеличивается вероятность аварий, приводящих к уменьшению остаточного срока службы, как всего объекта, так и его частей. Физический износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

**Функциональное устаревание** — это потеря стоимости, вызванная несоответствием объемно-планировочного и (или) конструктивного решения здания или сооружения современным стандартам. Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустраимый.

**Внешний (экономический) износ** — это потеря стоимости в результате действия внешних факторов - изменения положения по отношению к основным транспортным,

коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д. Внешний износ считается неустранимым ввиду того, что затраты на изменение экономической обстановки значительно больше стоимости нового имущества, аналогичного оцениваемому.

После определения отдельно всех видов износа накопленный износ определяется как

$$I = 1 - (1 - I_{\text{фи}}) * (1 - I_{\text{фу}}) * (1 - I_{\text{эк}}), \quad (4.1)$$

где:

$I_{\text{фи}}$  - физический износ,

$I_{\text{фу}}$  - функциональный износ,

$I_{\text{эк}}$  - экономический износ.

Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- а) обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
- б) определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- в) определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств.

Физический износ объекта оценки определялся методом срока жизни.

#### 4.2.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА МЕТОДОМ СРОКА ЖИЗНИ

Метод срока жизни использует следующие понятия: срок физической жизни, срок экономической жизни, эффективный возраст, нормативный срок службы.

**Срок физической жизни  $T_{\text{физ}}$**  – это срок, в течении которого здание или его элемент может реально существовать с момента завершения строительства.

**Срок экономической жизни  $T_{\text{эк}}$**  – это срок, в течение которого здание способно приносить доход. Сроки физической и экономической жизни могут сильно отличаться, - обычно ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую. Текущий и капитальный ремонты, а также реконструкция удлиняют как физическую, так и экономическую жизнь.

**Оставшийся срок экономической жизни  $T_{\text{оз}}$**  – это оцениваемый период, в течение которого здание будет продолжать приносить доход своему владельцу.

**Фактический возраст  $T_{\text{факт}}$**  – это количество лет, прошедших с момента завершения строительства (другие названия - действительный, хронологический и исторический возраст).

**Эффективный возраст  $T_{\text{эф}}$**  – это возраст, показываемый состоянием и полезностью здания. Эффективный возраст может быть меньше фактического, если эксплуатация здания проводилась на высоком уровне или была проведена его реконструкция. И наоборот, если здание эксплуатировалось плохо, его эффективный возраст может быть больше фактического. Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта или оценщика.

**Нормативный срок службы  $T_{\text{норм}}$**  – нормативно установленная продолжительность эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного износа пропорциональна эффективному возрасту здания (элемента), т. е. имеет место соотношение:

$$I_{\text{фи}} / C_{\text{стр}} = T_{\text{эф}} / T_{\text{эк}} \quad (4.2)$$

где  $I_{\text{фи}}$  – физический износ здания или его элемента, руб.;

$C_{\text{стр}}$  – стоимость нового строительства (восстановительная стоимость) здания или его элемента.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$I_{\text{фи}} = T_{\text{эф}} / T_{\text{эк}} * C_{\text{стр}}, \text{ руб.} \quad (4.3)$$

или в процентах



$$I_{фи} = T_{эф}/T_{эк} * 100\% \quad (4.3')$$

На практике чаще применяется *метод нормативного срока службы*, при котором в формулах вместо эффективного возраста  $T_{эф}$ , используют фактический возраст  $T_{факт}$  (из техпаспорта объекта), а вместо срока экономической жизни  $T_{эк}$  используют нормативный срок службы  $T_{норм}$  (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на положении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и фактического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

Такой подход регламентирован в четырех нормативных документах:

1. Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86. Госгражданстрой. М., 1988.
2. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий / Госстрой СССР. — М.: Стройиздат, 1965.
3. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения: ВСН 58-88 (р). М., 1990.
4. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта (ППР) производственных зданий и сооружений. — М.: Стройиздат, 1974.

В методе нормативного срока службы фактический износ определяется как процентное соотношение фактического срока эксплуатации и нормативного срока службы, т. е. по формуле:

$$I_{фи} = T_{факт}/T_{норм} * 100\% \quad (4.4)$$

Формула основана на линейной зависимости износа от срока эксплуатации, и ее рекомендуется использовать при нормальной эксплуатации здания.

При плохой эксплуатации здания рекомендуется к использованию другая формула:

$$I_{фи} = T_{факт}/(T_{норм} + T_{оз}) * 100\% \quad (4.5)$$

Износ здания, прослужившего нормативный или близкий к нему срок службы, рекомендуется определять по формуле:

$$I_{фи} = T_{норм}/(T_{норм} + T_{оз}) * 100\% \quad (4.6)$$

Нормативный метод определения физического износа рекомендуется использовать, когда невозможно оценить техническое состояние конструктивных элементов объекта натурным обследованием.

Нормативные сроки службы строений определялись согласно Постановлению СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072"О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Для определения физического износа использовались формулы (4.4). Значения параметров, необходимые для определения физического износа оцениваемой недвижимости представлены в следующей таблице:

## Определение физического износа объекта оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки  | Год постройки | Эффективный (фактический) возраст, лет | Шифр  | Амортизация, % | Срок экономической жизни, лет | Износ, % |
|-------|--|---------------|--|-------|----------------|-------------------------------|----------|
| 1     | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477  | 2008          | 9                                      | 10002 | 1,2            | 83                            | 11       |
| 2     | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510   | 2008          | 9                                      | 20208 | 2              | 50                            | 18       |
| 3     | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. Г3. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519  | 2008          | 9                                      | 20300 | 2              | 50                            | 18       |
| 4     | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904   | 2008          | 9                                      | 30109 | 5              | 20                            | 45       |
| 5     | Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938   | 2008          | 9                                      | 40000 | 3,7            | 27                            | 33       |
| 6     | Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48  | 2008          | 9                                      | 10002 | 1,2            | 83                            | 11       |
| 7     | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506   | 2008          | 9                                      | 20310 | 4,1            | 24                            | 37       |
| 8     | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505 | 2008          | 9                                      | 30107 | 2              | 50                            | 18       |
| 9     | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493   | 2008          | 9                                      | 30011 | 2              | 50                            | 18       |
| 10    | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484   | 2008          | 9                                      | 30121 | 4              | 25                            | 36       |

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА**

Функциональный износ или функциональное устаревание (ФУ), вызывается несоответствием объемно-планировочного и (или) конструктивного решения здания, сооружения или оборудования современным стандартам. Аналогично физическому износу функциональный износ делят на исправимый и неисправимый.

Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Считается, что неустрашимый функциональный износ вызывается:

- позициями, не включенными в стоимость нового строительства, но которые должны быть;
- позициями, включенными в стоимость нового строительства, но которых быть не должно.

При проведении оценки с использованием в качестве аналогов (воспроизводства/замещения) идентичных зданий и помещений влияние факторов внешнего износа учитывается в цене аналогов. В качестве аналогов взяты полные или близкие по экономическим и техническим характеристикам жилые здания на первичном и вторичном рынке, поэтому в цене предложения аналогов учтен внешний износ.

С учетом вышесказанного значение  $I_{\text{ФУ}}$  равно 0%.

**4.2.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО ИЗНОСА**

Внешний износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям, которые в итоге отражаются на соотношении спроса и предложения на оцениваемый сегмент рынка. По данным заказчика, объект построен с соблюдением всех строительных норм и надлежащим оформлением всех разрешительных документов. Исходя из этого, значение внешнего износа  $I_{вн}$  принимается равным 0%.

**4.2.1.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА**

Расчет накопленного износа объекта оценки и представлен в таблице № 4.2.

Таблица № 4.2

Расчет накопленного износа объекта оценки

| № п/п | Наименование  | Год постройки | Ифи, % | Ифу, % | Ивн, % | И, % |
|-------|---|---------------|--------|--------|--------|------|
| 1     | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477   | 2008          | 11     | 0      | 0      | 11   |
| 2     | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510  | 2008          | 18     | 0      | 0      | 18   |
| 3     | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. Г3. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519   | 2008          | 18     | 0      | 0      | 18   |
| 4     | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит. В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904   | 2008          | 45     | 0      | 0      | 45   |
| 5     | Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938   | 2008          | 33     | 0      | 0      | 33   |
| 6     | Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48   | 2008          | 11     | 0      | 0      | 11   |
| 7     | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506  | 2008          | 37     | 0      | 0      | 37   |
| 8     | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит. К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505 | 2008          | 18     | 0      | 0      | 18   |
| 9     | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493  | 2008          | 18     | 0      | 0      | 18   |
| 10    | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484  | 2008          | 36     | 0      | 0      | 36   |

## **5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Под термином "рыночная стоимость" в Законе «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года понимается 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:

- 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 оценки
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ**

Под термином «ликвидационная стоимость» в Федеральном стандарте оценки ФСО № 2 понимается 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.

## 6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 ФСО № 7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п.13 ФСО № 7).

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п.14 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п.15 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п.16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п.17 ФСО № 7).

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

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

### ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Согласно представленным заказчиком документам, земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 относится к категории земель населенных пунктов.

По объемно-конструктивным параметрам здание является производственно-складским. Ввиду того что данный земельный участок находится в промышленной зоне, то наиболее вероятное использование будет под размещение производственно-складского комплекса.

Такое использование является:

— *физически возможным* (объект оценки представляет собой земельный участок на землях населенных пунктов. Фактически используется под размещение нежилого здания, что не противоречит действующему законодательству РФ.).

— законодательно допустимым (исходя из представленной информации, земельный участок предназначен: под размещение торгово-выставочного комплекса. Фактически используется под размещение нежилого здания, что не противоречит действующему законодательству РФ).

— Понятие *финансовой состоятельности и максимальной эффективности* согласно анализу рынка было установлено, что на рынке коммерческой недвижимости имеются предложения по аренде производственно-складских комплексов. Затраты на содержание помещений ниже чем полученный доход от аренды. Таким образом, объект оценки ввиду разрешенного использования финансово состоятелен. Объект оценки размещен в промышленной зоне, что делает его максимальной эффективностью при использовании в качестве размещения промышленных зданий, нежели офисных или торговых.

Таким образом, использование объекта оценки под размещение производственно-складских комплексов или размещения других коммерческих объектов является наилучшим и наиболее эффективным.

#### **НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ**

Согласно предоставленным документам здание является торгово-выставочным комплексом. При визуальном осмотре было установлено, что используется данное здание как складской комплекс.

На дату оценки оцениваемое здание находится в промышленной зоне, имеет объемно-конструктивные параметры производственно-складского здания. Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование складское.

Текущее использование объектов недвижимости – нежилое здание, назначения: складское.

Наиболее вероятное использование объекта оценки – по прямому назначению в качестве нежилого здания складского назначения.

На дату оценки эксплуатация нежилого складского здания *физически возможна и законодательно допустима*.

Объект оценки относится к типу недвижимости являющимся доходным, что позволяет сделать вывод о его *финансовой состоятельности и максимальной эффективности* при использовании как коммерческого объекта.

Исходя из вышесказанного, использование объекта недвижимости в качестве нежилого складского здания является наилучшим и наиболее эффективным.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка был сделан на основе информации, представленной следующими источниками:

- <http://www.irn.ru/articles/39607.html>;
- <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/1119/documents/ru/russian-retail-market-4676.pdf>;
- <https://zдание.info/2393/2467/news/9313>;
- <http://www.knightfrank.ru/research/-1-2017-4688.aspx>;
- [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1\\_retail\\_rus.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_retail_rus.pdf?la=ru-RU);
- Другие источники сети интернет (в том числе указаны по тексту отчета).

### 7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### 7.1.1. ОБЩАЯ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

**В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%.** По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

**Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых.** По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

**В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе.** Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

**В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года.** Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

**По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г.** Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

**Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла.** При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г)

по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

**Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным** (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

**Рис. 14. Восстановление потребительской активности ускорилось в сентябре**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 15. Ситуация на рынке труда остается стабильной**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

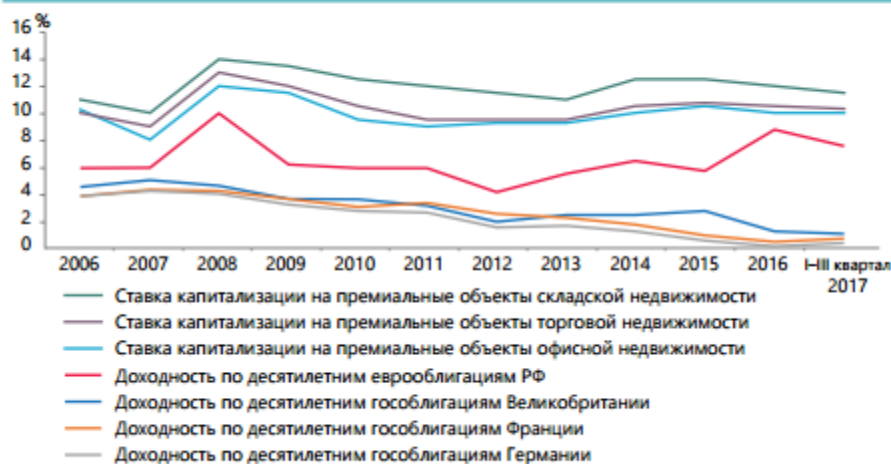
Рис. 7.1. Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

Общий объем инвестиционных сделок по итогам первых трех кварталов 2017 года снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,5% и составил \$1,93 млрд. При этом стоит отметить резкое снижение активности инвесторов лишь в третьем квартале, тогда как первые два квартала демонстрировали неплохую динамику, позволявшую прогнозировать преодоление совокупных показателей 2016 года. Общий объем инвестиционных сделок в третьем квартале нынешнего года составил \$229,3 млн., что является одним из самых низких квартальных показателей за последние 5 лет. Такие скромные показатели третьего квартала заставляют аналитиков Knight Frank пересмотреть годовой прогноз в сторону понижения.

В экономике России произошел ряд событий, прямо или косвенно повлиявших на инвестиционный климат в стране. На фоне рекордно низкой инфляции (3,3%) Центральным банком РФ было принято решение о снижении ключевой ставки на 0,5 процентных пункта – до уровня 8,5% годовых. Этот фактор положительно влияет на инвестиционную привлекательность рынка недвижимости.



Доходность по десятилетним гособлигациям и ставка капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2017

Рис. 7.2. Источник информации: <http://content.knightfrank.com/>

К отрицательным факторам можно отнести серьезные проблемы, с которыми столкнулся банковский сектор. Центральный банк вынужден был начать процедуру санации в нескольких крупных российских банках, таких как «Открытие» и «Бинбанк». Также стоит отметить, что вопреки ожиданиям инвесторов, смягчения санкций со стороны Запада не произошло. Напротив, в августе президент США Дональд Трамп подписал закон о расширении санкций в отношении России, вследствие чего инвесторы вынуждены более взвешенно подходить к выбору объектов для инвестирования. Учитывая нестабильную экономическую ситуацию в России, международные рейтинговые агентства продолжают придерживаться консервативного подхода в своих оценках. Так, международное рейтинговое агентство Standard & Poor's подтвердило долгосрочные рейтинги Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте на уровне «BB+», а в национальной валюте «BBB-» с позитивным прогнозом, предполагающим повышение оценки в случае улучшения экономической ситуации в стране.

### 7.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА

Московская область (Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске. Численность населения области по данным Росстата составляет 7 133 620 чел. (2014). Плотность населения — 160,74 чел./км<sup>2</sup> (2014 г.). Площадь области — 44 379 км<sup>2</sup>; по этому показателю область занимает 57-е место в стране.

Бюджет Московской области на 2013 год составил: доходы — 289 миллиардов рублей, расходы — 306 миллиардов рублей. Дефицит бюджета — 5,43 % от расходов. Основные статьи доходов — налоги на прибыль организаций (37,8 %) и на доходы физических лиц (34 %), а также акцизы (13 %).

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

Развиты машиностроение, металлообработка, промышленность строительных материалов, производство потребительских товаров.

Участники рынка, обеспокоенные событиями на Украине и санкциями, вынуждены были переосмыслить стратегии развития ряда промышленных компаний и подобрать более выгодное время сделки с учетом сложившихся внешних политических факторов. Что касается складского рынка, то в Московском регионе объем сделок за первое полугодие сократился на 25-35% по сравнению со средними показателями 2008-2013 годов. С учетом изменения макроэкономических факторов в стране, в результате снижения объема сделок на складском рынке следует предположить, что совокупный спрос по итогам года будет невысоким. Этому

также способствуют сокращение возможностей использования кредитных ресурсов для строительства, а также высокая вероятность разбалансировки спроса-предложения складского сегмента. Несмотря на негативные настроения, строительная активность сохраняется высокой. Причиной этого парадокса является девелоперский цикл, который в нашей стране находится в противофазе с экономическими тенденциями. Вероятность переноса сроков сдачи многих объектов на следующий год постоянно растет.

### 7.1.3. ГОРОД КОТЕЛЬНИКИ

Котельники — город областного подчинения (до 2004 года — посёлок городского типа, до 2007 года — в Люберецком районе) в Московской области, городской округ. Граничит с городами Москвой, Дзержинским и Люберцами. Грузовая железнодорожная станция (Яничкино) на линии Люберцы — Дзержинский.

Численность населения — 44 353 чел. (2017)

В городе развито производство стройматериалов (ООО «Крисмар» — асфальто-бетонное производство; ОАО «Люберецкий ГОК» — добыча и переработка формовочных материалов; ЗАО «МФ Стальконструкция» — изготовление и монтаж металлоконструкций; ООО «Унистром-Трейдинг» — изделия из бетона, гипса и цемента), пищевая (ЗАО «Белая Дача Трейдинг» — переработка салатов и овощей; лёгкая (ковровый завод ООО компания «Сервис Ковер»), электротехническая (ЗАО «Делсот» — производство тэнов, электрических водонагревателей, котлов, конвекторов, обогревателей, тепловентиляторов) — Официальный сайт) и химическая (ЗАО «Яра» — производство минеральных удобрений) промышленность.

Агропромышленный комплекс представлен агрофирмой «Белая Дача» (одно из крупнейших предприятий в Московской области по производству и переработке сельскохозяйственной продукции), «Русские газоны», «Белая Дача Цветы».

На территории городского округа расположено множество предприятий розничной торговли, самыми крупными из которых являются торгово-развлекательный комплекс ООО «Мега Белая Дача», Outlet Village Белая Дача, гипермаркеты ООО «Ашан», ООО «Стокманн», ООО «Икеа», ООО «Реал — Гипермаркет», Зельгрос, ООО «Касторама РУС», ООО «Белая Дача Цветы».

На Новорязанском шоссе расположен автомобильный комплекс «Автогарант».

### 7.1.4. КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящее время необходимость классификации, упорядочения или разделения недвижимости на отдельные группы ощущается очень остро как аналитиками рынка недвижимости, так и риэлторами и оценщиками.

Оценщики каждый день сталкиваются с необходимостью доказывать одной из заинтересованных сторон, между которыми он находится, - а это заказчик оценки и потребитель отчета, - что ожидания по стоимости объекта одного из них завышены или слишком оптимистичны, а у другого несколько пессимистичны. Порой при оценке офисного помещения класса С заказчик оценки приводит в качестве аналогичных объектов недавно проданные помещения по соседству, расположенные в бизнес центре класса В, и искренне удивляется, почему же его объект недооценен. И только в ходе беседы, когда оценщик приводит ряд характеристик объекта, влияющих на увеличение или снижение рыночной стоимости отдельного объекта, наступает понимание между сторонами.

Ниже приводится краткая классификация складской недвижимости.

|       |                 | складские помещения |   |   |   |
|-------|-----------------|---------------------|---|---|---|
| № п/п | Характеристик а | Классы              |   |   |   |
|       |                 | А                   | В | С | Д |
|       |                 |                     |   |   |   |

|   |  |   |   |   |   |  |   |  |   |
|---|--|---|---|---|---|--|---|--|---|
| 1 | Местоположение, транспортная доступность | удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом  | 5 | хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с совсем удобным подъездом   | 4 | с недостатками в расположении, с неудобным подъездом   | 3 | расположение в глубине территории предприятия; неудобный подъезд через КПП   | 2 |
| 2 | Прилегающая территория                   | огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка   | 5 | огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки                 | 4 | охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин | 3 | устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории   | 2 |
| 3 | Конструктивно-планировочные решения      | высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м   | 5 | высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м  | 4 | высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа                                  | 3 | здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки | 2 |
| 4 | Состояние                                | новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии  | 5 | построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии   | 4 | построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии            | 3 | старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта   | 2 |
| 5 | Инженерные системы здания                | современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников | 5 | современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение) | 4 | устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение) | 3 | устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем   | 2 |

|                    |       |  |       |  |       |  |      |  |
|--------------------|-------|--|-------|--|-------|--|------|--|
| Интервал<br>класса | 20-25 |  | 16-19 |  | 12-15 |  | 8-12 |  |
|--------------------|-------|--|-------|--|-------|--|------|--|

Местоположение, транспортная доступность – объект оценки находится на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий.

Прилегающая территория – охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин.

Конструктивно - высота помещений в складской части не менее 6 м.

Состояние - отделка в хорошем состоянии.

Инженерные системы здания - современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация).

Таким образом, объект оценки относится к классу В.

## **7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Согласно визуальному осмотру было установлено, что объект оценки находится в промышленной зоне. Объект оценки используется в качестве здания для хранения и реализации продукции.

Объект оценки представляет собой складской комплекс, площадью 2513,3 кв.м., в том числе:

- Складские помещения, общей площадью 1750,3 кв.м.;
- Офисные помещения, общей площадью 763,0 кв.м.
- Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м;
- Сооружения;
- Инженерные сети.

В соответствии с данными раздела 6, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет являться использование объекта оценки в качестве склада.

## **7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **7.3.1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Аналитическая информация, характеризующая рынок складской недвижимости города Котельники, не выявлена. Таким образом, ниже представлена аналитическая информация по рынку складской недвижимости, отражающая общие тенденции развития рынка московского региона в целом, а также дополнительный анализ, произведенный оценщиком по складской недвижимости г. Котельники.

Основные тенденции

Минимальный ввод новых складских площадей в III кв. 2017 года (138 тыс. кв. м), крайне низкий показатель за 9 месяцев (268 тыс. кв. м).

Высокая интенсивность спроса (444 тыс. кв. м), в том числе по приобретению площадей (50%). Компании используют сложившуюся конъюнктуру для консолидации площадей, оптимизации логистических и производственных процессов, повышения качества (в спросе доминирует аренда складов класса А – 90%) и удобства локации (доля сделок в радиусе до 30 км от столицы составила 24%).

Высокий спрос, а также крайне низкая активность по строительству новых объектов оказывает повышающее давление на уровень цен – арендная ставка несколько увеличилась (в пределах 2–3%) и составила 4 000 и 3 700 руб./кв. м в год<sup>1</sup> для класса А и В соответственно. Более активному росту ставки препятствует значительный объем пустующих помещений.

Вакантность в III кв. 2017 г. оставалась на прежнем уровне – 8,8–8,9%. Это обусловлено тем, что в кризисное время арендаторы вместо расширения и аренды дополнительных площадей вынуждены проводить работу по оптимизации

| Показатель, по итогам III квартала 2017 г.                                    | Класс A/B   | Тренд | Прогноз* |
|---|-------------|-------|----------|
| Общий объем предложения на рынке  | 11 700 000  | ^     | ^        |
| Площади введенные в эксплуатацию в III квартале 2017 г., кв.м                 | 138 000     | v     | >        |
| Объем сделок, кв.м.   | 444 000     | ^     | >        |
| Доля вакантных площадей   | 8,9%        | >     | v        |
| Ставки аренды, руб./кв.м/год  | 4 000/3 700 | ^     | >        |
| * Прогноз на IV квартал 2017 года<br>† Среднерыночные ставки указаны без НДС. |             |       |          |

Рис. № 1 Основные показатели<sup>25</sup>

### 7.3.2. ИНВЕСТИЦИИ

В III кв. 2017 г. инвестиционная активность на рынке складской недвижимости была на низком уровне. В рассматриваемом периоде не было реализовано ни одной инвестиционной сделки. Для сравнения в аналогичном периоде 2016 г. была заключена одна сделка на сумму \$31 млн. – инвестиционная компания «Платформа» приобрела складской комплекс «Перовское» (70 тыс. кв. м).

В целом за 9 месяцев 2017 г. в складскую недвижимость было вложено \$132 млн, что составляет 6% от общего объема. Среди знаковых реализованных сделок:

Инвестиционная компания Raven Russia приобрела складской комплекс Gorigo в Санкт-Петербурге (84 тыс. кв. м), сумма сделки \$45 млн.

Российский фонд прямых инвестиций приобрел 2 складских комплекса: «PNK парк Бекасово» (34 тыс. кв. м) и «PNK парк Толмачево» (50 тыс. кв. м). Общая сумма приобретения составила \$58 млн.

Ставка капитализации на складскую недвижимость установилась на уровне 11,5%.

### 7.3.3. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Девелоперская активность на рынке складской недвижимости была крайне низкой в III кв. 2017 г. Объем ввода новых складских площадей составил 138 тыс. кв. м, что на 58% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. (325 тыс. кв. м). Всего за 9 месяцев 2017 г. на рынок складской недвижимости было введено 269 тыс. кв. м. До конца года мы ожидаем минимальный прирост нового предложения – порядка 32 тыс. кв. м.

<sup>25</sup> Источник информации: [http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/industrial\\_market\\_report\\_3q\\_2017.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/industrial_market_report_3q_2017.pdf)



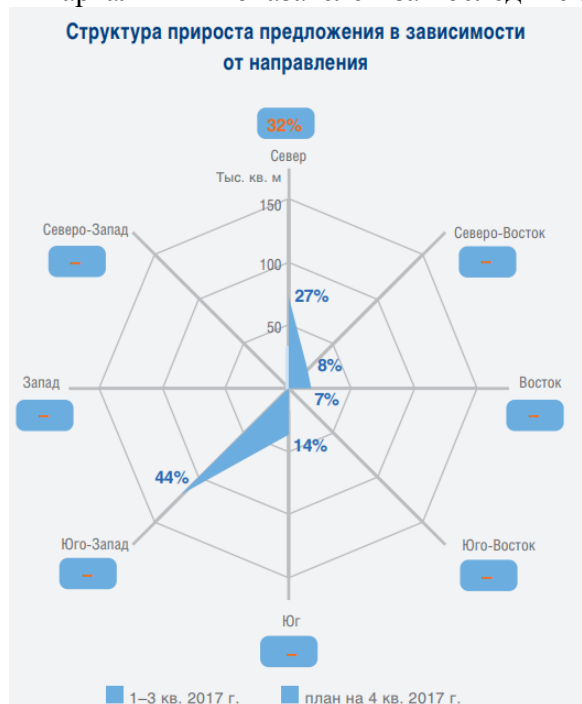
Необходимо отметить, что объем нового предложения в основном сформировался за счет ввода качественных складских объектов класса А.

С начала года совокупный объем нового предложения увеличился на 3% и составляет 11,7 млн. кв. м.

Анализ структуры прироста показывает, что, как и в III кв. 2016 г., наиболее востребованными направлениями остаются южное и северное. Объем нового предложения на южном направлении составил 122 тыс. кв. м (88% от общего объема). Среди новых знаковых проектов – «PNK Бекасово» (BMW) общей площадью 35 тыс. кв. м и II очередь СК «Внуково II» (50 тыс. кв. м). В аналогичном периоде 2016 г. прирост нового предложения составил 133 тыс. кв. м.

В северной части Московского региона был введен один блок, общей площадью 16 тыс. кв. м в СК «Логопарк Север 2». В III кв. 2016 г. в эксплуатацию было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей.

Исходя из заявлений девелоперов, до конца года к вводу планируется около 32 тыс. кв. м, что станет самым низким квартальным показателем за последние 5 лет.



Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в III кв. 2017г. и ожидаемых к вводу до конца 2017 г.

| Объект   | Шоссе         | км от МКАД | Направление | Площадь, тыс. кв.м | Класс | Квартал    |
|--|---------------|------------|-------------|--------------------|-------|------------|
| «Внуково II» (II очередь), 4 складских блока   | Киевское      | 20         | Юго-Запад   | 50                 | A     | 3 кв. 2017 |
| «РНК Бекасово» (BMW) BTS                       | Киевское      | 50         | Юго-Запад   | 35                 | A     | 3 кв. 2017 |
| «Бекасово – Пожитнево» (II очередь)            | Киевское      | 50         | Юго-Запад   | 34                 | A     | 3 кв. 2017 |
| «Логопарк Север 2» (II очередь), блок 1        | Ленинградское | 27         | Юго-Запад   | 16                 | A     | 3 кв. 2017 |
| «Логопарк Север 2» (II очередь), блок 1, 2 и 3 | Ленинградское | 27         | Север       | 32                 | A     | 4 кв. 2017 |

### 7.3.4. СПРОС

В III кв. 2017 г. объем купленных и арендованных складских площадей составил 443 тыс. кв. м. В аналогичном периоде 2016 г. было реализовано 380 тыс. кв. м, что на 17% меньше. Необходимо отметить, что рекордными по спросу стали 2012 и 2015 гг. – тогда в III кв. было реализовано 574 тыс. кв. м и 635 тыс. кв. м соответственно.

В целом за 9 месяцев 2017 г. совокупный объем реализованных сделок в складских комплексах класса А и В составил 1,1 млн. кв. м, что на 24% выше показателя за аналогичный период 2016 г. (905 тыс. кв. м). Рекордным годом стал 2012 – тогда объем купленных и арендованных складских площадей за 9 месяцев составил 1,2 млн. кв. м.

В III кв. 2017 г. арендаторы и покупатели традиционно предпочитали качественные складские комплексы класса А: их доля составила 91% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 404 тыс. кв. м. На класс В пришлось 39 тыс. кв. м (9% от общего объема). За 9 месяцев доля аренды и продажи в складах класса А составила 93% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 1 млн. кв. м.



Рис. № 2 Динамика объема заключенных сделок на рынке складов Московского региона

Продажи складских помещений в III кв. 2017 г. составили 50% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 219 тыс. кв. м. Объем сформирован за счет покупки двух складских комплексов формата built-to-suit: «Утконос» (70 тыс. кв. м) и Wildberries (145 тыс. кв. м).

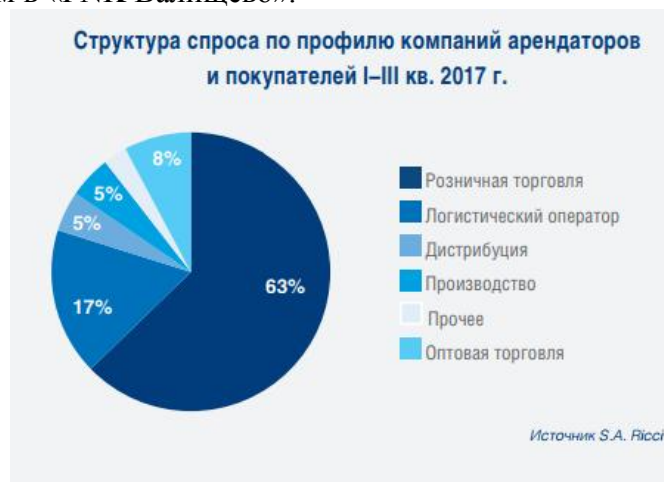
В III кв. 2017 г. доля аренды в классе А составила 42%, что в абсолютном выражении составляет 184 тыс. кв. м. Доля продаж в классе А в абсолютном выражении составила 219 кв. м. В классе В продаж не было, объем арендованных площадей составил 39 тыс. кв. м.





В III кв. 2017 г. размер средней сделки незначительно повысился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. с 9,5 тыс. кв. м до 14 тыс. кв. м.

В структуре сделок по профилю арендатора традиционно лидируют представители розничной торговли и логистические операторы. Доля представителей розничной торговли составила 63% от общего объема (278 тыс. кв. м). Одна из крупных сделок – компания «Гала центр» арендовала 23 тыс. кв. м в складском комплексе «Томилино К-43». Логистические операторы арендовали 75 тыс. кв. м, что составляет 17% от общего объема. Однако объем сформировался в основном за счет одной сделки – транспортная компания «Деловые линии» арендовала 50 тыс. кв. м в «РНК Валищево».



В целом на протяжении трех кварталов 2017 г. представители розничной торговли оставались самыми активными арендаторами – они заняли 444 тыс. кв. м, что составляет 39% от общего объема. Доля дистрибьютеров составила 19%, что в абсолютном выражении составляет 212 тыс. кв. м. Представители производственных компаний арендовали и купили 190 тыс. кв. м (17% от общего объема).



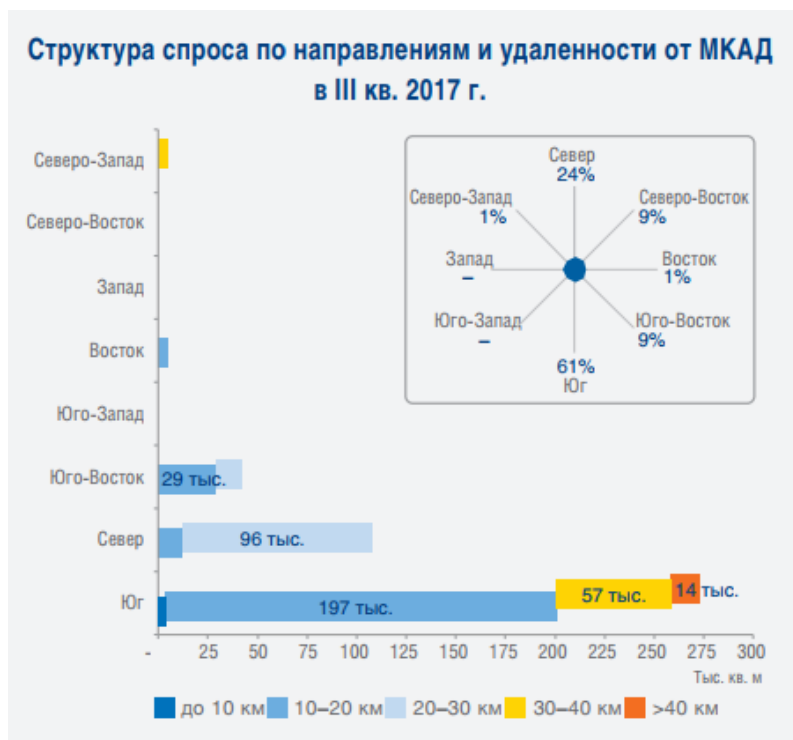


В III кв. 2017 г. на севере объем арендованных и купленных площадей составил 107 тыс. кв. м (17% от общего объема). Всего за 9 месяцев 2017 г. на данном направлении доля сделок составила 25% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 284 тыс. кв. м.

По направлениям в III кв. 2017 г. можно выделить три востребованных шоссе:

- Симферопольское шоссе – 233 тыс. кв. м (53% от общего объема).
- Ленинградское шоссе – 96 тыс. кв. м (22 % от общего объема).
- Новорязанское шоссе – 23 тыс. кв. м (8% от общего объема).

В структуре сделок по удаленности от кольцевой дороги в III кв. 2017 г. основной спрос пришелся на складские комплексы, расположенные в 10–20 км от МКАД – 58% от общего объема. Доля объектов, расположенных на удаленности в 20–30 км от МКАД, составила 24% от общего объема.



В IV кв. 2017 г. южное и северное направления Московского региона останутся наиболее востребованными для арендаторов. До конца 2017 г. мы прогнозируем совокупный объем реализованных сделок на уровне 1,5 млн. кв. м.

## Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в III кв. 2017 г.

| Клиент          | Направление     | км от МКАД | Объект                          | Класс | Площадь, кв.м | Тип сделки |
|-----------------|-----------------|------------|---------------------------------|-------|---------------|------------|
| Wildberries     | Симферопольское | 20         | «А Плюс Девелопмент» (Коледино) | A     | 145 981       | Продажа    |
| «Утконос»       | Ленинградское   | 27         | «Логопарк Север»                | A     | 68 719        | Продажа    |
| «Деловые линии» | Симферопольское | 32         | «РНК Валицево»                  | A     | 50 000        | Аренда     |
| «Гала центр»    | Новорязанское   | 6          | «Томлино К-43»                  | A     | 23 000        | Аренда     |
| Castorama       | Симферопольское | 55         | «ПЛТ Чехов»                     | A     | 13 561        | Аренда     |
| «Русинхим»      | Симферопольское | 20         | «Бережки АВД Логистика»         | A     | 11 000        | Аренда*    |

Арендные ставки и цены продаж в городе Котельники на декабрь 2017 года

Для анализа локального рынка складской недвижимости оценщик взял данные по г. Котельники и ближайших населенных пунктов. В данном разделе проанализированы данные в следующем объеме:

В следующих таблицах представлена выявленная аналитическая информация по объектам недвижимости рассматриваемого типа:

Табл. № 7.1

Аналитическая информация по г. Котельники и ближайших населенных пунктах<sup>26</sup>

| Тип  | Адрес   | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв.м. | Источник информации   |
|--|---|----------------|-----------------|-----------------------|---|
| База производственного, складского и офисного назначения | Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Хлебозаводская ул.                             | 1 604,3        | 60 000 000      | 37 400                | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155964758/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155964758/</a>     |
| Склад  | Московская область, Люберецкий район, Люберцы, проезд Проектируемый № 4173                    | 3 283          | 150 000 000     | 45 690                | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/163273324/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/163273324/</a>     |
| Складское здание   | Московская область, Люберцы г. Люберцы, Котельнический проезд, 25                             | 1 900          | 55 000 000      | 28 947                | <a href="https://www.realtyimg.ru/sklad/prodazha/347876">https://www.realtyimg.ru/sklad/prodazha/347876</a>                 |
| Складского помещения                                     | Московская область, Дзержинский, ул. Академика Жукова, 2                                      | 8 000          | 320 000 000     | 40 000                | <a href="https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/commercial/164335128/">https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/commercial/164335128/</a> |
| Производственно-складской комплекс                       | Московская область, Дзержинский, Садовая ул., 26  | 1 100          | 31 500 000      | 28 637                | <a href="https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/commercial/153975325/">https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/commercial/153975325/</a> |
| Производственно-складской комплекс                       | Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Городок А мкр, ул. 3-е Почтовое Отделение, 36А | 1 284          | 65 000 000      | 50 624                | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/165310716/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/165310716/</a>     |

Цена предложения складских помещений имеет большой разброс и представлена, главным образом, в диапазоне от 28 637 до 50 624 руб./кв.м.

<sup>26</sup> При обобщении аналитической информации исключались минимальные и максимальные значения, значительно отклоняющиеся от рыночных тенденций. Также в рамках данного анализа не учитывались специфические характеристики объектов. Полученная аналитическая информация является укрупненной.

Аналитическая информация по г. Котельники и ближайших населенных пунктах<sup>27</sup>

| Тип помещения       | Адрес   | Площадь, кв.м. | Арендная ставка, руб./кв.м./год. | Источник информации   |
|---------------------|---|----------------|----------------------------------|---|
| Складское помещение | Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Новая ул., 19 | 1 200          | 5 000                            | <a href="https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/166147025/">https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/166147025/</a>   |
| Складское помещение | Московская область, Люберецкий район, Люберцы, район Городок А, ш. Новорязанское, 3         | 3 000          | 5 220                            | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/166131713/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/166131713/</a>   |
| Складское помещение | Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Смирновская ул.                              | 1 000          | 5 400                            | <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/164494712/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/164494712/</a>   |
| Складское помещение | Московская область, Люберцы, Новорязанское шоссе, д.76                                      | 500            | 6 000                            | <a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl._500_m2_pod_sklad_proizvodstvo_856416880">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl._500_m2_pod_sklad_proizvodstvo_856416880</a>   |
| Складское помещение | Московская область, Люберцы, Новорязанское шоссе, д.29                                      | 2 900          | 4 577                            | <a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl._2900_m2_pod_sklad_proizvodstvo_965588178">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl._2900_m2_pod_sklad_proizvodstvo_965588178</a> |

Арендная ставка складских помещений составляет 4 577 – 6 000 руб./кв.м./год.

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

Аналитическая информация, характеризующая рынок складской недвижимости города Котельники, не выявлена. Таким образом, ниже представлена аналитическая информация по рынку складской недвижимости, отражающая общие тенденции развития рынка московского региона в целом, а также дополнительный анализ, произведенный оценщиком по складской недвижимости г. Котельники.

<sup>27</sup> При обобщении аналитической информации исключались минимальные и максимальные значения, значительно отклоняющиеся от рыночных тенденций. Также в рамках данного анализа не учитывались специфические характеристики объектов. Полученная аналитическая информация является укрупненной.

### 7.4.1. СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Российская экономика продолжает стабилизироваться благодаря росту цен на нефть и укреплению рубля. Экономический рост ожидается в первой половине 2017 года. Эти позитивные изменения снижают неопределенность на рынке. Инвесторы убеждены, что рынок проходит дно, и ожидают дальнейшего укрепления рубля.

Важным событием 2017 года на рынке инвестиций в недвижимость Москвы стала компрессия ставок капитализации, произошедшая во всех сегментах коммерческой недвижимости впервые с 2012 года. По итогам 2017 года средние ставки капитализации для объектов складской недвижимости составляют 11,75-12,25%.<sup>28</sup> Среднее значение 12 %.

### 7.4.2. ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

Объем вакантных площадей на московском рынке продолжает снижаться, достигнув по итогам III квартала 1,1 млн м<sup>2</sup>.

Табл. № 7.3

*Уровень вакантных площадей для складской недвижимости (по итогам 3 кв.2017г.)*

| Источник информации                       | Вакантные площади, % |
|---|----------------------|
| NAI Becar, 3 квартал 2017 г.              | 11,5                 |
| Colliers International, 3 квартал 2017 г. | 8,4                  |
| Knight Frank, 3 квартал 2017 г.           | 8,2                  |

Таким образом, среднее значение уровня вакантных площадей складских объектов составляет 9,3%.

### 7.4.3. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы составляют порядка 800-1000 руб./кв.м/год (для сегментов А, В) для г. Москвы.

Расчет доли операционных расходов в ставке арендной платы для складских помещений представлен в следующей таблице:

Табл. № 7.4

*Ставки арендной платы и операционные расходы для складских помещений*

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| 1 | <a href="http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/-iii-2017-5025.pdf">http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/-iii-2017-5025.pdf</a> | класс В      |
|   | Ставка аренды (средняя)   | 2700         |
|   | Ставка операционных расходов (макс)   | 800          |
|   | <b>Доля операционных расходов</b>   | <b>21,6%</b> |

Операционные расходы в ставке арендной платы для складских помещений класса В (как наиболее близкому типу помещений к оцениваемым), которое составляют 21,6% с учетом округления.

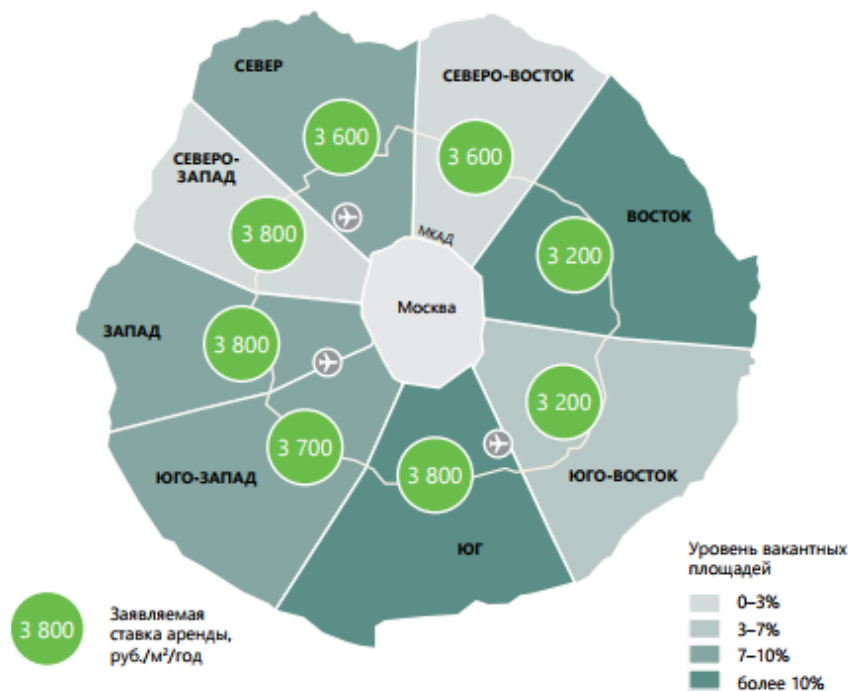
### 7.4.4. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные складские площади класса А в течение I–III кварталов 2017 г. находилась на уровне 3 700 руб./м<sup>2</sup> /год и менялась в зависимости от расположения объекта, объема арендуемых площадей и прочих условий договора аренды. Наиболее низкие ставки наблюдались в восточной части Московского региона. Это связано с тем, что восточное направление наименее развито с точки зрения транспортной инфраструктуры.

Средняя запрашиваемая цена продажи BTS проекта от 10 000 м<sup>2</sup> в I–III кварталах 2017 г. находилась на уровне 30 000– 35 000 руб./м<sup>2</sup> без учета НДС и менялась в зависимости от объема строительства, наличия камер с различными температурными режимами и прочих технических характеристик здания. Стоимость строительства зданий площадью до 10 000 м<sup>2</sup> находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./м<sup>2</sup> без учета НДС

<sup>28</sup> Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/11363>

### Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research 2017

Рис. № 3 Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона

#### 7.4.5. ПРОГНОЗ

По нашим прогнозам, совокупный объем ввода качественных складских площадей к концу 2017 г. составит около 500 тыс. м<sup>2</sup>. Важно отметить, что многие объекты заполняются арендаторами еще на этапе строительства, что характеризует рынок складской недвижимости как стабильно развивающийся и выгодный для инвестирования.

На фоне низкого объема ввода новых объектов и стабильно высокого спроса мы ожидаем, что доля вакантных площадей к концу 2017 г. снизится до 8%, на рынок начнут выходить новые крупные проекты. Ряд крупных девелоперов уже анонсировали планы по строительству складских комплексов в Московском регионе в 2018 г. как спекулятивно, так и в формате built-to-suit. Например, компания PNK Group объявила о запуске PNK Парка «Жуковский» и PNK Парка «Новая рига» площадью около 500 тыс. м<sup>2</sup> и 300 тыс. м<sup>2</sup> соответственно, компания «Ориентир» начала реализацию логистического парка Ориентир «Запад» на Новорижском шоссе площадью около 400 тыс. м<sup>2</sup>, а компания «А Плюс Девелопмент» планирует в 2018 г. развивать свой земельный участок на Симферопольском шоссе. Таким образом суммарный объем ввода в эксплуатацию в 2018 г. превысит показатель 2017 г.

Общий объем сделок к концу 2017 г. составит около 1 млн м<sup>2</sup> или незначительно превысит данный показатель. В связи с тем, что в III квартале 2017 г. два online-ритейлера заключили крупные сделки, основной объем спроса по итогам 2017 г. будет сформирован сегментами розничной и online-торговли.

До конца года средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные объекты класса А в Московском регионе повышаться не будет, сохранится на уровне 3 700 руб./м<sup>2</sup>/год. Это связано с тем, что на высококонкурентном рынке Московского региона сохраняется большой объем вакантных площадей.

#### 7.5. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РЫНОЧНАЯ ПРАКТИКА

**Ставка** – назначается в долларах США или в рублях за 1 кв. м. в год, платится в основном в рублях, как правило, не индексируется и не пересматривается, если только это не предусматривается договором аренды.

**Операционные расходы** представляют собой совокупность затрат, направленных на обеспечение полноценного функционирования объекта и комфортного пребывания в нем арендаторов.

Операционные расходы можно разделить на несколько основных направлений:

1. Расходы на техническую эксплуатацию всех инженерных систем и оборудования, за исключением тех, что расположены в помещениях арендаторов. Техническая эксплуатация включает ежедневные осмотры, планово-предупредительные и регламентные работы, а также текущий ремонт систем кондиционирования и вентиляции, лифтового хозяйства, тепловых сетей, водоснабжения, канализации, электросетей, систем пожарной безопасности, контроля доступа и видеонаблюдения, охранной сигнализации, а также косметический ремонт здания и восстановление парковки.

2. Затраты на уборку помещений общего пользования и благоустройство прилегающей территории, работы по уходу за внешним и внутренним озеленением (в местах общего пользования), мойка фасадов, сбор, хранение и вывоз мусора, уборка снега зимой. Проведение мероприятий по дератизации и дезинсекции объекта в местах общего пользования и технических помещениях.

3. Расходы по обеспечению безопасности объекта и контроля доступа, в рамках которого осуществляется круглосуточная охрана периметра здания, а также прилегающей к нему территории.

4. Административные расходы, которые включают в себя ФОТ сотрудников УК на данном объекте и расходы, связанные с организацией работы УК на объекте (канцтовары, обслуживание оргтехники, услуги связи и т. д.).

5. Оплата коммунальных услуг (электричество, отопление, водоснабжение), относящихся к местам общего пользования.

Все вышеперечисленные затраты входят в эксплуатационные расходы, которые оплачивает арендатор. Эксплуатационные расходы также могут включать в себя затраты на налоги (на имущество, на землю) и страхование объекта. Дополнительно арендатор оплачивает коммунальные услуги в арендуемых им помещениях и все работы (уборка, техобслуживание, ремонт) в арендуемых помещениях.

Собственник оплачивает капитальный ремонт общих инженерных систем и оборудования, здания в целом, прилегающей территории. Иногда собственник сам оплачивает расходы по налогам и страхованию объекта.

**Условия платежа** – арендные платежи и операционные расходы платятся ежемесячно авансом.

**Страховой депозит** – зависит от здания и договоренности с арендатором. Может отсутствовать вообще или достигать величины базовой арендной ставки за 1-2 месяца и обычно держится собственником на беспроцентном депозите.

**Типичные условия аренды** – для аналогичных объектов, как правило, предусмотрены краткосрочные договоры (11 месяцев).

**Условия продления** – как правило, соответствуют ГК РФ.

## **7.6. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ<sup>29</sup>**

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

<sup>29</sup> <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление (федеральная трасса);
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

| Площадь      | Зона        | Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра) |              |                      | Участки в продаже |              |                      |
|--------------|-------------|--|--------------|----------------------|-------------------|--------------|----------------------|
|              |             | Кол-во (шт.)   | Площадь (га) | Средняя площадь (га) | Кол-во (шт.)      | Площадь (га) | Средняя площадь (га) |
| 1-2 га       | МКАД – А107 | 1956   | 3355         | 1,7                  | 27                | 41           | 1,5                  |
| 3-5 га       | МКАД – А107 | 373  | 1430         | 3,8                  | 11                | 43           | 3,9                  |
| 5-20 га      | МКАД – А107 | 799  | 7225         | 9                    | 11                | 115          | 10,4                 |
| 20-50 га     | МКАД – А107 | 129  | 3782         | 29,3                 | 2                 | 50           | 25,2                 |
| От 50 га     | МКАД – А107 | 40   | 4980         | 124,5                | –                 | –            | –                    |
| <b>Итого</b> |             | <b>3297</b>  | <b>20774</b> | <b>–</b>             | <b>51</b>         | <b>249</b>   | <b>–</b>             |

Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

Количество незастроенных земельных участков

| Площадь      | Зона        | Общее количество незастроенных земель в регионе (по данным Росреестра) |              |                      | Участки в продаже |              |                      |
|--------------|-------------|--|--------------|----------------------|-------------------|--------------|----------------------|
|              |             | Кол-во (шт.)   | Площадь (га) | Средняя площадь (га) | Кол-во (шт.)      | Площадь (га) | Средняя площадь (га) |
| 1-2 га       | МКАД – А107 | 1127   | 2032         | 1,8                  | 76                | 136          | 1,8                  |
| 3-5 га       | МКАД – А107 | 233  | 886          | 3,8                  | 22                | 81           | 3,7                  |
| 5-20 га      | МКАД – А107 | 767  | 7248         | 9,4                  | 69                | 679          | 9,8                  |
| 20-50 га     | МКАД – А107 | 106  | 3044         | 28,7                 | 28                | 841          | 30                   |
| От 50 га     | МКАД – А107 | 68   | 7579         | 111,5                | 9                 | 1000         | 111,1                |
| <b>Итого</b> |             | <b>2301</b>  | <b>20789</b> | –                    | <b>204</b>        | <b>2736</b>  | –                    |



Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

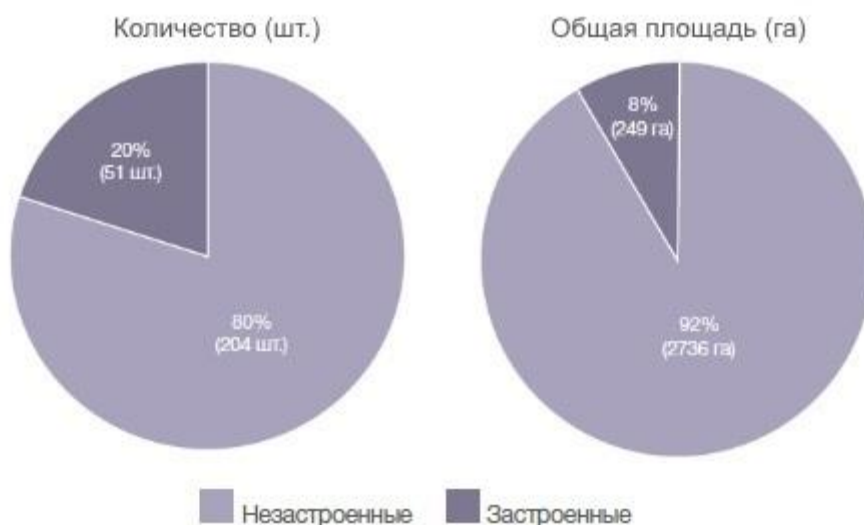


Объем предложения незастроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Стоит отметить, что в зоне от А107 («Бетонка») до границ Московской области предложений о покупке застроенных земельных участков почти нет (если рассматривать участки площадью от 5 га).

Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

## Анализ предложения в зависимости от направления

| Федеральная трасса    | Незастроенные |               |              |               |              |               | Застроенные  |            |              |             |              |              | Итого        |               |
|-----------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                       | МКАД – А107   |               | А107 – МО    |               | Всего        |               | МКАД – А107  |            | А107 – МО    |             | Всего        |              |              |               |
|                       | Кол-во (шт.)  | Пл-дь (га)    | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га)    | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га)    | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га) | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га)  | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га)   | Кол-во (шт.) | Пл-дь (га)    |
| Минское шоссе         | 4             | 27,6          | 2            | 78,7          | 6            | 106,3         | 4            | 11,3       | 2            | 18,4        | 6            | 29,7         | 12           | 136           |
| Ярославское шоссе     | 6             | 18,4          | –            | –             | 6            | 18,4          | 2            | 11,4       | –            | –           | 2            | 11,4         | 8            | 29,8          |
| Новорижское шоссе     | 8             | 42,9          | 7            | 184,6         | 15           | 227,5         | 5            | 15,5       | –            | –           | 5            | 15,5         | 20           | 243           |
| Калужское шоссе       | 9             | 39,6          | 2            | 87,3          | 11           | 126,9         | 2            | 2,6        | –            | –           | 2            | 2,6          | 13           | 129,5         |
| Киевское шоссе        | 13            | 79,1          | 1            | 10,3          | 14           | 89,4          | 2            | 3          | –            | –           | 2            | 3            | 16           | 92,4          |
| Горьковское шоссе     | 14            | 116,6         | 3            | 40,3          | 17           | 156,9         | 7            | 51,5       | –            | –           | 7            | 51,5         | 24           | 208,4         |
| Симферопольское шоссе | 16            | 117,4         | 10           | 325,9         | 26           | 443,3         | –            | –          | –            | –           | –            | –            | 26           | 443,3         |
| Дмитровское шоссе     | 22            | 459           | 6            | 144           | 28           | 603           | 4            | 11,7       | 1            | 6,7         | 5            | 18,4         | 33           | 621,4         |
| Ленинградское шоссе   | 22            | 433,2         | 11           | 152,1         | 33           | 585,3         | 12           | 74,4       | 1            | 18,4        | 13           | 92,8         | 46           | 678,1         |
| Новорязанское шоссе   | 22            | 144,7         | 1            | 10            | 23           | 154,7         | 7            | 17,7       | –            | –           | 7            | 17,7         | 30           | 172,4         |
| Каширское шоссе       | 23            | 196,3         | 2            | 28,2          | 25           | 224,5         | 2            | 5,9        | –            | –           | 2            | 5,9          | 27           | 230,4         |
| <b>Итого</b>          | <b>159</b>    | <b>1674,8</b> | <b>45</b>    | <b>1061,4</b> | <b>204</b>   | <b>2736,2</b> | <b>47</b>    | <b>205</b> | <b>4</b>     | <b>43,5</b> | <b>51</b>    | <b>248,5</b> | <b>255</b>   | <b>2984,7</b> |

Структура предложений застроенных и незастроенных участков в разрезе по направлениям  
(МКАД – границы МО)



## Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

## Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

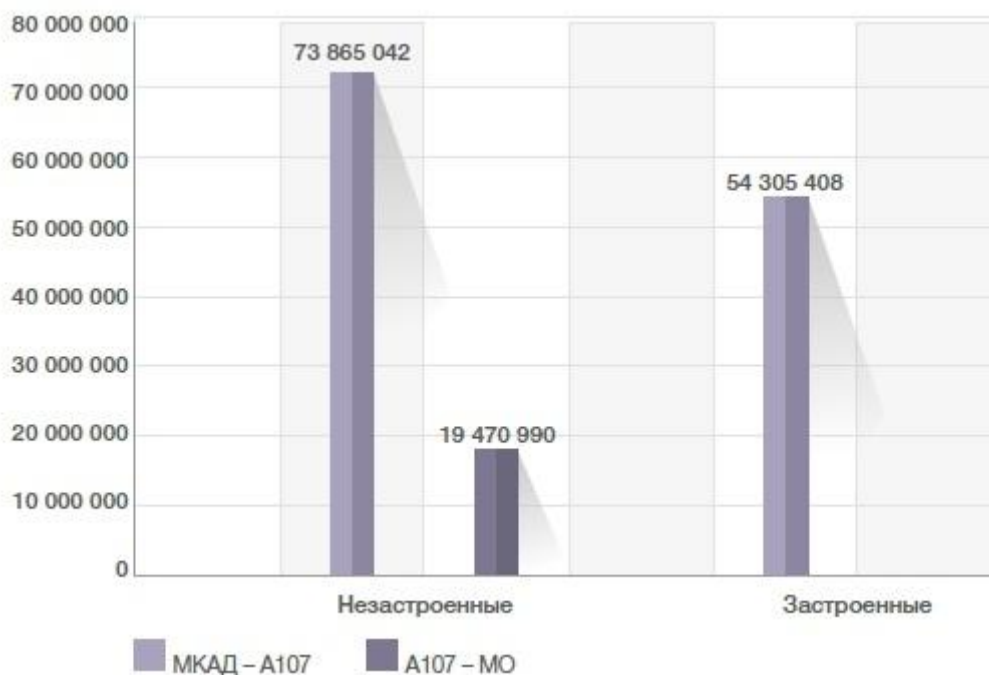
| Тип участков  | Подготовленные |            | Неподготовленные |            |
|---------------|----------------|------------|------------------|------------|
|               | МКАД – А107    | А107 – МО  | МКАД – А107      | А107 – МО  |
| Незастроенные | 73 865 042     | 19 470 990 | 25 804 563       | 9 901 580  |
| Застроенные   | 54 305 408     | –          | 43 106 952       | 12 852 521 |

\* К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен хоть какой-нибудь из этапов ленд-девелопмента

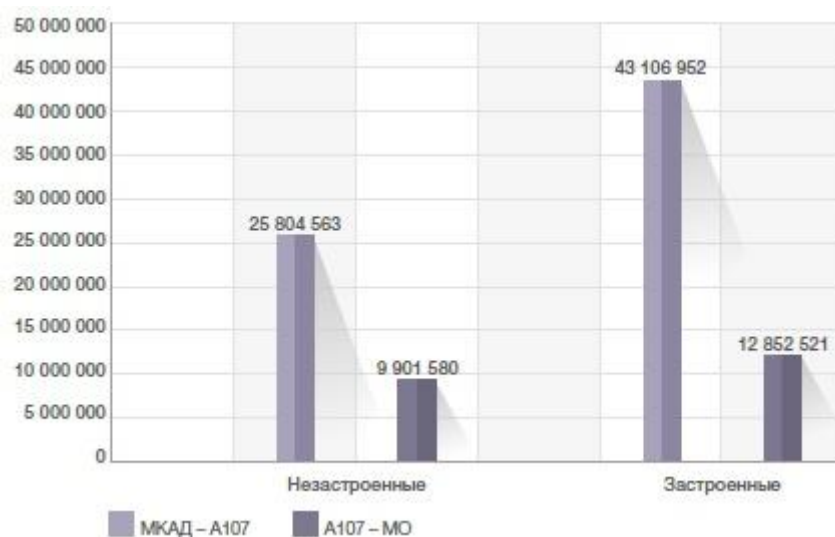
## Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

| Тип участков  | Подготовленные |           | Неподготовленные |           |
|---------------|----------------|-----------|------------------|-----------|
|               | МКАД – А107    | А107 – МО | МКАД – А107      | А107 – МО |
| Незастроенные | 44             | 6         | 115              | 39        |
| Застроенные   | 12             | –         | 35               | 4         |

Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

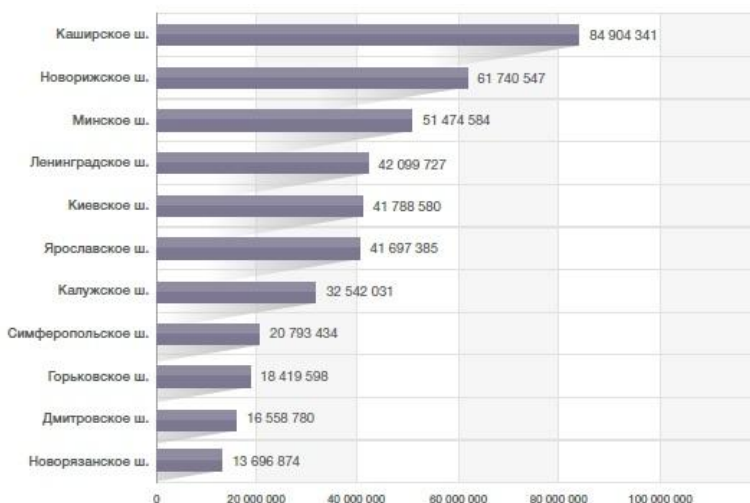


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107 (руб./га)



Наибольшим спросом на земельных аукционах в Москве пользуются участки, предназначенные под строительство объектов торговли и услуг шаговой доступности.

По данным аналитиков компании «Геодевелопмент», участок промназначения с железнодорожной веткой стоит на 10-30% выше, чем аналогичный без нее.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах, ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

## **7.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА**

Аналитическая информация, характеризующая рынок складской недвижимости города Котельники, не выявлена. Таким образом, ниже представлена аналитическая информация по рынку складской недвижимости, отражающая общие тенденции развития рынка московского региона в целом, а также дополнительный анализ, произведенный оценщиком по складской недвижимости г. Котельники.

В III кв. 2017 г. инвестиционная активность на рынке складской недвижимости была на низком уровне. В рассматриваемом периоде не было реализовано ни одной инвестиционной сделки. Для сравнения в аналогичном периоде 2016 г. была заключена одна сделка на сумму \$31 млн. – инвестиционная компания «Платформа» приобрела складской комплекс «Перовское» (70 тыс. кв. м).

Цена предложения складских помещений имеет большой разброс и представлена, главным образом, в диапазоне от 28 637 до 50 624 руб./кв.м.

Арендная ставка складских помещений составляет 4 577 – 6 000 руб./кв.м./год.

- уровень вакантных площадей складских объектов в среднем составляет 9,3%;

- По итогам 2017 года средние ставки капитализации для объектов складской недвижимости составляют 11,75-12,25%. Среднее значение 12 %.

Операционные расходы в ставке арендной платы для складских помещений класса класса В (как наиболее близкому типу помещений к оцениваемым), составляют 21,6% с учетом округления.

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московской области за 2016 г. количество сделок с землей выросло в 4 раза: с 53 в 2015 году до 220 в 2016. В пересчете на площадь количество выросло в 3,6 раза: с 126,8 га до 462 га. В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раза: с 91,57 млн руб. за га в 2015 году до 50,32 млн руб. за га в 2016. В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

## 8. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Исходя из определения рыночной стоимости, оценку можно определить как науку прикладного экономического анализа, основная задача которой состоит в установлении наиболее вероятной цены продажи или покупки актива на основе анализа динамики сил спроса и предложения на этот актив на соответствующем рынке.

В соответствии с этим определением с формальной точки зрения наиболее вероятная цена  $V$  (Рыночная стоимость) устанавливается на основе моделирования некоторого множества факторов спроса  $D = \{d_1, \dots, d_n\}$  и предложения  $S = \{s_1, \dots, s_n\}$ :

$$V = F(d_1, \dots, d_n, s_1, \dots, s_n)$$

Таким образом, оценка стоимости есть результат решения некоторой экономико-математической задачи.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, при определении стоимости недвижимости используются три основных оценочных подхода.

1. *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
2. *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
3. *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Каждый из оценочных подходов по сути своей представляет собой процедуру построения некоторой математической модели, устанавливающей связь между вероятной ценой и ценообразующими факторами. В процессе выполнения оценки необходимо решение двух задач: определение структуры  $F$  модели и измерение ценообразующих факторов.

## **9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р) в рамках стандартных оценочных подходов могут быть реализованы следующие методы:

1. Основанные на сравнительном подходе:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

2. Основанные на доходном подходе:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

3. Основанные на элементах затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка:

- Метод остатка;
- Метод выделения.

Каждый из этих методов может привести к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода (методов), которые расценены как наиболее надежные.

### **9.1. ПРИМЕНИМОСТЬ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ**

Объект оценки – земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9.

#### **9.1.1. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

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

Условие применение метода – наличие информации о ценах сделок (ценах предложения или спроса) с правами на земельные участки, являющиеся аналогами оцениваемого.

Был проведён анализ предложений по продаже земельных участков, предназначенных для: коммерческого использования в Люберецком районе Московской области. В результате анализа было установлено, что рынок продажи земельных участков в Люберецком районе достаточно развит. В виду наличия на рынке достаточного числа предложений аналогичных незастроенных земельных участков, при определении рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка использовался метод сравнения продаж.

#### **9.1.2. МЕТОДЫ ВЫДЕЛЕНИЯ, РАСПРЕДЕЛЕНИЯ И ОСТАТКА**

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (ценах предложения или спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя право аренды на оцениваемый земельный участок и право собственности на здания и сооружения.

Был проведён анализ предложений по продаже единых объектов недвижимости рассматриваемого типа (включающих земельный участок). Анализ рынка показал, что типичными условиями продажи единого объекта недвижимости является переход к покупателю права собственности на здания и сооружения и права аренды на земельный участок. На рынке имеется достаточное количество сделок с едиными объектами, включающими в себя право



собственности на здание и право собственности на земельный участок. Однако получить достоверную информацию о технико-экономических характеристиках строений, находящихся на участках – аналогах, как правило, затруднительно, что значительно снижает достоверность указанных методов относительно метода сравнения продаж. Учитывая это, методы выделения, распределения и остатка в данном случае не применялись.

### 9.1.3. МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

*Условие применения метода* – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Данный метод основан на дисконтировании всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. Использование данного метода ограничено следующими критериями:

— в случае незастроенных земельных участков, затраты на создание улучшений носят достаточно субъективный характер по причине внесения допущений при определении объёмно-планировочного решения возводимых улучшений.

— в случае застроенных земельных участков прослеживается явная зависимость доходного и затратного подходов, поскольку стандарты оценки требуют учёта всестороннего анализа (использовать в расчёте по возможности затратный, доходный и сравнительный подходы) наиболее целесообразно использовать методы оценки, в которых отсутствует зависимость от различных оценочных подходов.

— как правило, строительные компании стараются не предавать гласности величину реальной себестоимости строительства. Таким образом, рыночная стоимость строительства улучшений варьирует в достаточно широком диапазоне цен, что приводит к большим погрешностям расчёта.

Учитывая вышесказанное, данный метод способен наименее точно отразить рыночную стоимость земельного участка, и поэтому не применялся.

### 9.1.4. МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

*Условие применение метода* – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

— расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого земельным участком при наиболее эффективном использовании земельного участка;

— определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

— расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации дохода. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В основном данный метод применяется при оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения.

**ВЫВОД:** для определения рыночной стоимости земельного участка был применён метод сравнения продаж.

## 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Метод применялся так, как он рекомендован в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р. Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:



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

К элементам сравнения относятся ценообразующие факторы объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
3. физические характеристики;
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура.

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

1. условия финансирования сделок с земельными участками;
2. условия платежа при совершении сделок с земельными участками;
3. обстоятельства совершения сделки с земельными участками;
4. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

## **9.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

### **9.2.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Согласно данным п. 3.3.3. настоящего отчета, общая площадь земельного участка составляет 5965 кв.м.

**9.2.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ**

Категория земельного участка – земли населенных пунктов. Участок на дату оценки используется под размещение торгово-выставочного комплекса. При выборе аналогов проводилось сопоставление по следующим элементам:

- вид вещного права на оцениваемый земельный участок.
- условия финансирования.
- условия продажи.
- дата продажи.
- местоположение.
- Физические характеристики. В процессе оценки выявляются и рассматриваются только крупные физические различия.

**9.2.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КАЖДОМУ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ХАРАКТЕРА И СТЕПЕНИ ОТЛИЧИЙ КАЖДОГО АНАЛОГА ОТ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

При проведении оценки использован объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

В качестве источника информации использовались база данных единой поисковой системы «ЦИАН», Avito (<https://www.avito.ru>), журнал "Недвижимость и Цены" ([realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru)), информация интернет-сайта ГК "Гео Девелопмент" (<http://www.geodevelopment.ru>) и данные сайта аналитического агентства недвижимости «Миэль» (<http://cre.miel.ru/>), информация интернет-сайтов: <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.akrus.ru/>, [www.restate.ru](http://www.restate.ru); [www.zem-kom.ru](http://www.zem-kom.ru); [www.zemly.ru](http://www.zemly.ru); [www.moskomzem.ru](http://www.moskomzem.ru); [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru); [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru), [www.mabr.ru](http://www.mabr.ru), и <http://msk.afy.ru/object/promzem/>, а также другие источники сети интернет.

Из представленной информации анализ рынка земельных участков Московской области позволил выявить четыре земельных участка, предлагаемых на продажу, которые потенциально можно отнести к аналогам для оцениваемого участка.

Перечень и ценообразующие характеристики объектов сравнения, используемых в данном расчете, приведены в табл. № 9.1.

Факторы, не включенные в табл. № 9.1, совпадают для всех объектов либо не оказывают существенного влияния на их стоимость.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками объекта:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Условия финансовых расчетов:                       | <i>рыночные</i>                 |
| Дата экспозиции:                                   | <i>период проведения оценки</i> |
| Условия продажи:                                   | <i>публичная оферта</i>         |
| Район местонахождения:                             | <i>Ближнее Подмосковье</i>      |
| Тип участка:                                       | <i>незастроенный</i>            |
| Подъездные пути:                                   | <i>хорошие</i>                  |
| Наличие обременений (ограничений) в использовании: | <i>нет</i>                      |
| Валюта расчета:                                    | <i>рубли РФ</i>                 |
| Удельный показатель стоимости (единица сравнения): | <i>рубли/сотка</i>              |
| НДС, %   | <i>включен</i>                  |

В таблице № 9.1 представлен сравнительный анализ оцениваемого участка и аналогов

*Таблица № 9.1*

*Сравнительный анализ земельных участков*

| Характеристики         | Объект оценки                                    | Аналог №1   | Аналог №2                                    | Аналог №3                                   | Аналог №4                    |
|------------------------|--|---|--|---|------------------------------|
| Населенный пункт       | г. Котельники                                    | Жилино-1 поселок                                      | г. Дзержинский                               | г. Котельники                               | г. Люберцы                   |
| Местоположение (адрес) | Московская область, г. Котельники, Новорязанское | Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 | Московская область, Дзержинский, Садовая ул. | Московская область, Люберцы, Котельнический | Люберцы, Новорязанское шоссе |

| Характеристики                         | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|--|---|---|---|---|---|
|  | шоссе, д.9  | поселок   |   | проезд, 27  |   |
| Район                                  | Люберецкий  | Люберецкий  | Люберецкий  | Люберецкий  | Люберецкий  |
| Направление, шоссе                     | Юго-восток, Новорязанское   | Юго-восток, Новорязанское   | Юго-восток, Новорязанское   | Юго-восток, Новорязанское   | Юго-восток, Новорязанское   |
| Расстояние от МКАД, км                 | 4,4   | 9   | 2,8   | 5   | 10  |
| Передаваемые права                     | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Категория                              | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  | Земли промышленности  | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование (назначение) | Под размещение торгового-выставочного комплекса (Под размещение складского комплекса) | Для строительства складских помещений   | Для размещения промышленных объектов  | Под склад или производство  | Для коммерческого использования   |
| Площадь, сот.                          | 59,65   | 99  | 50  | 27,6  | 50  |
| Электроснабжение                       | да  | нет   | да  | да  | нет   |
| Газоснабжение                          | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   |
| Водоснабжение и канализация            | да  | нет   | нет   | да  | нет   |
| Асфальтирование участка                | нет <sup>30</sup>   | нет   | да  | да  | нет   |
| Тип цены                               | делка   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  |
| Цена участка, руб.                     | -   | <b>39 000 000</b>   | <b>24 999 998</b>   | <b>18 000 000</b>   | <b>17 500 000</b>   |
| Цена, руб./сот.                        | -   | <b>393 939</b>  | <b>500 000</b>  | <b>652 174</b>  | <b>350 000</b>  |
| Источник информации                    | -   | <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/">https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/</a> | <a href="https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/suburban/156148059/">https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/suburban/156148059/</a> | <a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelye_uchastki/uchastok_27_sot._promnashcheniya_1015034911">https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelye_uchastki/uchastok_27_sot._promnashcheniya_1015034911</a> | <a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_50_sotok_novoryazanskoe_shosse_2276502407/">https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_50_sotok_novoryazanskoe_shosse_2276502407/</a> |
| Телефон                                | -   | 8-495-162-84-59   | 8-963-777-62-70   | 8-985-284-19-87   | 8-925-918-45-46   |

#### 9.2.1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПО КАЖДОМУ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН АНАЛОГОВ, СООТВЕТСТВУЮЩИХ ХАРАКТЕРУ И СТЕПЕНИ ОТЛИЧИЙ КАЖДОГО АНАЛОГА ОТ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Анализ показал, что необходимо будет провести корректировку по следующим элементам сравнения: тип цены, местоположение, передаваемые права, общая площадь, наличие коммуникаций. По остальным параметрам введения корректировок не требуется.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ЦЕНЫ

Проведенный анализ рынка позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Информация о реальных ценах сделок купли-продажи объектов недвижимости является конфиденциальной и труднодоступной.

В рекламных изданиях указывается цена предложения, которая может меняться в процессе экспозиции объекта на рынке и в процессе торга. Размер предоставляемой скидки является предметом договоренности продавца и покупателя.

По определению, рыночная стоимость – это результат сделки, т.е. цена предложения, скорректированная на коэффициент торга.

По данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки (Издание четвертое)», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., определены средние значения скидок на торг. Скидки на торг определялись по данным активного рынка, учитывая текущую экономическую ситуацию. Среднее значение скидки на торг на цены продажи для земельных

<sup>30</sup> Территории объект оценки имеет асфальтированную поверхность. Расчет данного улучшения производится в разделе № 10 данного отчета. Для предотвращения двойного учета данного улучшения при определении стоимости земельного участка, данный земельный участок рассматривается без учета улучшений, в том числе асфальтового покрытия.

участков под индустриальную застройку на активном рынке составляет 11,6% (стр. 280, таб. 78).

Таким образом, корректировка для всех аналогов составляет 11,6% или 0,884.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Как показал анализ рынка, одним из основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков является их местоположение. Фактор местоположения является определяющим в стоимости недвижимости. Указанный фактор является интегральным, для земельных участков в Московской области его можно разделить на 3 основных составляющих:

- *расстояние от МКАД:*

Объект оценки и аналоги расположены в ближнем Подмоскowie на сопоставимом расстоянии от МКАД (до 10 км.). Корректировка на расстояние от МКАД не вводилась.

- *радиальное направление от МКАД:*

объект оценки и аналоги расположены в Ближнем Подмоскowie юго-восточном направлении. Корректировка на радиальное направление от МКАД не вводилась.

- *локальный уровень деловой активности:*

Оцениваемые земельные участки и аналоги расположены на отдалении от крупных магистралей, в промышленных зонах населенных пунктов. Корректировка на локальный уровень деловой активности не вводилась.

Таким образом, корректировка на местоположение не требуется.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ПЕРЕДАВАЕМОЕ ПРАВО

Согласно представленным документам, на оцениваемый земельный участок передается право собственности. Объекты-аналоги №№ 1-4 оформлены в собственность. Таким образом, корректировка не требуется.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Оцениваемые участки и выбранные аналоги имеют различную площадь. Проведенный анализ рынка не выявил аналитической информации о степени влияния фактора площади земельного участка от его удельной стоимости.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Крайникова Т.В., издание 4, Нижний Новгород, 2016 г., стр. 176, табл. 52 корректировка на общую площадь на схожие земельные участки (земельные участки под промышленную застройку) представлена в следующей таблице.

Таблица № 9.7

Величины корректировок на площадь земельного участка

| Земельные участки под индустриальную застройку |         |        |       |         |          |      |
|--|---------|--------|-------|---------|----------|------|
| Площадь, га                                    |         | аналог |       |         |          |      |
|  |         | <1     | 1-2,5 | 2,5-5,0 | 5,0-10,0 | >10  |
| объект   | <1      | 1,00   | 1,06  | 1,14    | 1,22     | 1,25 |
|  | 1-2,5   | 0,95   | 1,00  | 1,08    | 1,15     | 1,18 |
|  | 2,5-5,0 | 0,88   | 0,93  | 1,00    | 1,07     | 1,10 |
|  | 5-10,0  | 0,82   | 0,87  | 0,93    | 1,00     | 1,03 |
|  | >10     | 0,80   | 0,84  | 0,91    | 0,97     | 1,00 |

Таблица № 9.8

Расчет корректировок по фактору общей площади

| Показатель                     | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, сот             | 59,65         | 99        | 50        | 27,6      | 50        |
| Общая площадь, га              | 0,5965        | 0,9900    | 0,5000    | 0,2760    | 0,5000    |
| Сегмент площади, га            | <1            | <1        | <1        | <1        | <1        |
| Корректировка на общую площадь | -             | 1,000     | 1,000     | 1,000     | 1,000     |

**КОРРЕКТИРОВКА НА КАТЕГОРИЮ ЗЕМЕЛЬ И ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Объект оценки и аналоги расположены на землях населенных пунктов. Категория земель является менее значимой характеристикой, нежели вид разрешенного использования, поэтому по фактору категории земель корректировка не вводилась.

Объект оценки предназначен под размещение торгово-выставочного комплекса согласно разделу 5 данного отчета НЭИ данного земельного участка является размещение под складской комплекс. ВРИ выбранных объектов-аналогов размещение для производственных и складских целей.

Таким образом, корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования для объектов-аналогов не требуется.

**КОРРЕКТИРОВКА НА КОММУНИКАЦИИ**

Объект оценки расположен на земельном участке, на котором имеются следующие коммуникации: электричество, водопровод. Объект-аналог № 1 имеет электричество, газоснабжение, водоснабжение и канализацию. Объект-аналог № 2 имеет электричество. Объект-аналог № 3 имеет электричество, водопровод, канализация. Аналог № 4 не имеет коммуникаций. Наличие подведенных коммуникаций является важной ценообразующей характеристикой земельного участка. В «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки (Издание четвертое)», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., табл. 61, стр. 213, определены средние значения корректировок по наличию коммуникаций. Значения корректировок по фактору наличия коммуникаций на участке приведены в нижеследующей таблице:

Таблица № 9.5

*Корректирующие коэффициенты*

| Наименование коэффициента  | Среднее значение |
|--|------------------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением                         | 1,17             |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением                               | 1,16             |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией | 1,15             |

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией в среднем составляет 1,15. Ввиду того, стоимость затрат на водоснабжение и канализацию сопоставимы и объект оценки имеет водоснабжение, то коэффициент учитывающий наличие водоснабжение и канализации составляет  $1,075 (1+0,15/2)$ .

Расчет корректировки на коммуникации представлен в следующей таблице:

Таблица № 9.6

*Расчет корректировки*

| Характеристика           | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Электроснабжение         | да            | нет       | да        | да        | нет       |
| Корректировка на наличие | -             | 1,170     | 1,000     | 1,000     | 1,170     |

| Характеристика                                       | Объект оценки      | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| электроснабжение                                     |                    |           |           |           |           |
| Газоснабжение  | нет                | нет       | нет       | нет       | нет       |
| Корректировка на наличие газоснабжения               | -                  | 1,000     | 1,000     | 1,000     | 1,000     |
| Водоснабжение и канализация                          | да (водоснабжение) | нет       | нет       | да        | нет       |
| Корректировка на наличие водоснабжения и канализации | -                  | 1,075     | 1,075     | 1,000     | 1,075     |
| Корректировка на наличие коммуникаций                | -                  | 1,258     | 1,075     | 1,000     | 1,258     |

#### КОРРЕКТИРОВКА АСФАЛЬТИРОВАНИЕ УЧАСТКА

Территории объект оценки имеет асфальтированную поверхность. Расчет данного улучшения производится в разделе № 10 данного отчета. Для предотвращения двойного учета данного улучшения при определении стоимости земельного участка, данный земельный участок рассматривается без учета улучшений, в том числе асфальтового покрытия. Объекты-аналоги №№ 2, 3 имеют асфальтированное покрытие. Требуется введение корректировки.

В «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки (Издание четвертое)», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., табл. 39, стр. 138, определено средние отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков, которое составляет 0,86.

Таким образом, корректировка на асфальтирование участка для объектов-аналогов №№ 2, 3 составляет 0,86.

#### 9.2.1.5. КОРРЕКТИРОВКА ПО КАЖДОМУ ИЗ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ЦЕН КАЖДОГО АНАЛОГА, СГЛАЖИВАЮЩАЯ ИХ ОТЛИЧИЯ ОТ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Результаты внесения поправок к цене аналогов представлены в таблице № 9.9.

#### 9.2.1.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУТЕМ ОБОСНОВАННОГО ОБОБЩЕНИЯ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЦЕН АНАЛОГОВ

Учитывая, что исходная информация по всем аналогам имеет равную степень достоверности, значение рыночной стоимости определялось как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

Таблица № 9.9

Расчет рыночной стоимости права на земельный участок

| Характеристики                    | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2                                    | Аналог №3  | Аналог №4                    |
|-----------------------------------|---|---|--|--|------------------------------|
| Цена, руб./сот.                   | -   | 393 939   | 500 000                                      | 652 174  | 350 000                      |
| Тип цены                          | сделка  | оферта  | оферта                                       | оферта   | оферта                       |
| Корректировка на тип цены         | -   | 0,884   | 0,884  | 0,884  | 0,884                        |
| Скорректированная цена, руб./сот. | -   | 348 242   | 442 000                                      | 576 522  | 309 400                      |
| Населенный пункт                  | г. Котельники   | Жилино-1 поселок  | г. Дзержинский                               | г. Котельники  | г. Люберцы                   |
| Местоположение (адрес)            | Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 поселок | Московская область, Дзержинский, Садовая ул. | Московская область, Люберцы, Котельнический проезд, 27 | Люберцы, Новорязанское шоссе |
| Район                             | Люберецкий  | Люберецкий  | Люберецкий                                   | Люберецкий   | Люберецкий                   |

| Характеристики  | Объект оценки   | Аналог №1  | Аналог №2                            | Аналог №3                    | Аналог №4                       |
|---|---|--|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Направление, шоссе  | Юго-восток,<br>Новорязанское  | Юго-восток,<br>Новорязанское                                   | Юго-восток,<br>Новорязанское         | Юго-восток,<br>Новорязанское | Юго-восток,<br>Новорязанское    |
| Расстояние от МКАД, км  | 4,4   | 9  | 2,8                                  | 5                            | 10                              |
| <i>Корректировка на местоположение</i>                                    | -   | 1,000  | 1,000                                | 1,000                        | 1,000                           |
| <b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>                                  | -   | <b>348 242</b>   | <b>442 000</b>                       | <b>576 522</b>               | <b>309 400</b>                  |
| Передаваемые права  | Собственность   | Собственность  | Собственность                        | Собственность                | Собственность                   |
| <i>Корректировка на передаваемые права</i>                                | -   | 1,000  | 1,000                                | 1,000                        | 1,000                           |
| <b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>                                  | -   | <b>348 242</b>   | <b>442 000</b>                       | <b>576 522</b>               | <b>309 400</b>                  |
| Площадь, сот.   | 59,65   | 99   | 50                                   | 27,6                         | 50                              |
| Площадь, га   | 0,5965  | 0,9900   | 0,5000                               | 0,2760                       | 0,5000                          |
| <i>Корректировка на площадь</i>   | -   | 1,000  | 1,000                                | 1,000                        | 1,000                           |
| <b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>                                  | -   | <b>348 242</b>   | <b>442 000</b>                       | <b>576 522</b>               | <b>309 400</b>                  |
| Категория   | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов                                       | Земли населенных пунктов             | Земли населенных пунктов     | Земли населенных пунктов        |
| Разрешенное использование (назначение)                                    | Под размещение торгово-выставочного комплекса (Под размещение складского комплекса) | Для строительства складских помещений                          | Для размещения промышленных объектов | Под склад или производство   | Для коммерческого использования |
| <i>Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования</i> | -   | 1,00   | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00                            |
| <b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>                                  | -   | <b>348 242</b>   | <b>442 000</b>                       | <b>576 522</b>               | <b>309 400</b>                  |
| Электроснабжение  | да  | нет  | да                                   | да                           | нет                             |
| Газоснабжение   | нет   | нет  | нет                                  | нет                          | нет                             |
| Водоснабжение и канализация   | да  | нет  | нет                                  | да                           | нет                             |
| <i>Корректировка на электроснабжение</i>                                  | -   | 1,170  | 1,000                                | 1,000                        | 1,170                           |
| <i>Корректировка на газоснабжение</i>                                     | -   | 1,000  | 1,000                                | 1,000                        | 1,000                           |
| <i>Корректировка на водоснабжение и канализацию</i>                       | -   | 1,075  | 1,075                                | 1,000                        | 1,075                           |
| <i>Итого корректировка на наличие коммуникаций</i>                        | -   | 1,258  | 1,075                                | 1,000                        | 1,258                           |
| <b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>                                  | -   | <b>438 088</b>   | <b>475 150</b>                       | <b>576 522</b>               | <b>389 225</b>                  |
| Асфальтирование участка   | нет   | нет  | да                                   | да                           | нет                             |
| <i>Корректировка на асфальтирование участка</i>                           | -   | 1,00   | 0,86                                 | 0,86                         | 1,00                            |
| <b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>                                  | -   | <b>438 088</b>   | <b>408 629</b>                       | <b>495 809</b>               | <b>389 225</b>                  |
| <b>Скорректированная цена, руб./сот.</b>                                  | <b>432 938</b>  | <i>- среднее арифметическое скорректированных цен аналогов</i> |                                      |                              |                                 |
| <b>Рыночная стоимость, руб.</b>   | <b>25 824 737</b>   |  |                                      |                              |                                 |
| Относительная погрешность, %  | 10,7%   |  |                                      |                              |                                 |

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10 %, то изменчивость выборки принято считать незначительной (отличная сходимость), от 10% до 20% относится к средней (хорошая сходимость), больше 20% и меньше 33% к значительной (удовлетворительная сходимость) и если коэффициент вариации превышает 33%, то это

говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. В результате полученных расчетов была получена хорошая сходимость скорректированной стоимости 1 сот. аналогов.

### **9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Рыночная стоимость земельного участка под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9, на дату оценки составляет:

**25 824 737 <sup>31</sup> РУБЛЕЙ РФ**

---

<sup>31</sup> Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) налогом не облагаются.



## **10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

### **10.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Подход формализуется в виде:

$$V = V_L + V_B - D \quad (10.1)$$

где  $V_L$  – стоимость земельного участка,

$V_B$  – восстановительная стоимость улучшений земельного участка,

$D$  – износ.

В соответствии с ФСО 1 ст. 15 «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, применявшихся на дату оценки».

#### **10.1.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

Согласно методике оценки объектов недвижимости, затратный подход включает в себя следующие пять этапов независимо от правового статуса земельного участка, на котором данный объект недвижимости расположен. То есть последовательность этапов должна соблюдаться как для объектов, расположенных на участках с зарегистрированными правами аренды или собственности, так и для объектов, расположенных на участках с незарегистрированными правами на землю. Это связано с тем, что стоимость одинаковых зданий, расположенных в разных местах, на различных по форме, площади, благоустройству и другим параметрам земельных участках, различается. Согласно методике оценки, различие между восстановительной стоимостью здания с учетом износа и степени строительной готовности и рыночной стоимостью данного здания называется стоимостью права (зарегистрированного или незарегистрированного) на земельный участок.

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.
2. Оценка восстановительной стоимости улучшений с учётом степени строительной готовности.
3. Определение общего накопленного износа здания и сооружений.
4. Оценка стоимости улучшений с учетом износа.
5. Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли.

### **10.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Расчет рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования выполнен в разделе 9 настоящего отчета.

### **10.3. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ**

Исходя из имеющейся информации, восстановительная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как стоимость замещения.

### 10.3.1. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ

В практике оценки используются разнообразные методы определения стоимости замещения. Наиболее часто применяемыми являются:

- метод количественного анализа
- метод сравнительной стоимости единицы имущества
- метод укрупненных элементов.

Для данного отчета использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества.

### 10.3.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНИЦЫ ИМУЩЕСТВА

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 кв. м. жилой площади, 1 куб. м. строительного объекта и т. д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CC = C1n * N, \text{ где:} \quad (10.2)$$

CC – стоимость строительства;

C1п - стоимость единицы потребительских свойств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости

В большинстве случаев применения этого метода для определения стоимости единицы потребительских свойств используются показатели, взятые из специальных справочников, а также ценников и прейскурантов. К нормативной базе данного метода также относятся сборники УПВС и сборники КО-ИНВЕСТ, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Показатели справочника КО-ИНВЕСТ включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.200-4 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии со сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в цены на дату составления сборника производится с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

При актуализации показателей учтены положения о нормах накладных расходов и сметной прибыли писем Минрегиона РФ № 3757-КК/08 от 21.02.2011, № 6056-ИП/08 от 17.03.2011 (предыдущие издания, указанные положения не учитывают).

В справочных показателях стоимости УЧТЕН следующий круг затрат в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих)

б) накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ - в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов.

в) усредненная величина доначислений к стоимости в размере Пспр от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты глав ССР: 1, 7-10, 12, а так же непредвиденные работы и затраты для условий точечной застройки объектов. Численное значение Пспр приведено в разделе "Особенности применения справочника".

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

В справочных показателях стоимости общественных зданий НЕ УЧТЕН ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

а) плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период проектирования и строительства;

- б) затраты по разминированию территории строительства в районах бывших боевых действий;
- в) затраты, связанные с выполнением археологических раскопок в пределах строительной площадки;
- г) затраты, связанные с компенсацией за сносимые строения и садово-огородные насаждения, посев, вспашку и другие сельскохозяйственные работы, ущерба, наносимого природной среде, произведенные на отчуждаемой территории, возмещением убытков и потерь, по переносу зданий и сооружений (или строительству новых зданий и сооружений взамен сносимых), по возмещению убытков, причиняемых проведением водохозяйственных мероприятий, прекращением или изменением условий водопользования, по возмещению потерь сельскохозяйственного производства при отводе земель;
- д) затраты, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории строительства и необходимостью устройства объездов для городского транспорта;
- е) затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к тарифной ставке, учитываемой в локальных сметах);
- ж) затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих);
- з) затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специальных строительных работ;
- и) затраты, связанные с перебазированием строительно-монтажных организаций с одной стройки на другую;
- к) затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.);
- л) затраты по содержанию горноспасательной службы.

Стоимостные показатели не учитывают стоимость строительства объектов подсобного и вспомогательного назначения.

Стоимость строительства наружных инженерных сетей от потребителя (узлов учета, точек ввода/выпуска в здание) до точек подключения должна учитываться дополнительно.

Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела 4 "Элементы благоустройства".

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики введут специальную поправку на уровень прочих работ и затрат в соответствии с особенностями объекта.

В справочных показателях НЕ УЧТЕН налог на добавленную стоимость.

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости используются ресурсно-технологические модели КОИНВЕСТ по 90 группам ресурсов, по 16 классам конструктивных систем зданий и сооружений и по различным конструктивным элементам и видам работ.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на дату составления сборника производится с учетом изменения цен и расходов ресурсов, рассчитанных с учетом изменений, отраженных в новой сметно-нормативной базе 2001 г. (ГЭСР-2001).

В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из сборника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения 2014» и "Сооружения городской инфраструктуры 2010".

Таблица сопоставления параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога в качестве примера представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица № 10.1

Сопоставление параметров оцениваемого объекта (Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9) и объекта аналога " Складские здания и сооружения 2014", ruС3.19.000.0074, стр. 188

|      | Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения                              | Оцениваемый объект  | Объект-аналог " Складские здания и сооружения 2014", ruС3.19.000.0074, стр. 188 |
|------|--|---|---|
| 1.   | Назначение здания  | Торгово-выставочный комплекс (Склад) <sup>32</sup>                              | Складские распределительные центры  |
| 2.   | Объемно-планировочные и функциональные параметры   | -   | -   |
| 2.1. | - строительный объем, куб.м.   | 22868,1   | 37000   |
| 2.2. | - общая площадь, кв.м.   | 2513,3  | -   |
| 2.3. | - количество этажей  | 2   | -   |
| 2.4. | - наличие подземной части  | Отсутствует   | Отсутствует   |
| 2.5. | - со скольких сторон здание имеет наружные стены (здание отдельностоящее или пристроенное) | ОСЗ   | ОСЗ   |
| 3.   | Особые функциональные отличия здания   | -   | -   |
| 4.   | Преобладающий материал   | -   | -   |
| 4.1. | - фундаменты   | Сборные железобетонные стаканного типа  | Железобетонный  |
| 4.2. | - стены  | Наружные стены навесные трехслойные «сэндвич» панели, внутренние стены - кирпич | Панели с изоляцией  |
| 5.   | Класс конструктивных систем здания   | КС-6  | КС-6  |
| 6.   | Инженерное оборудование  | -   | -   |
| 6.1. | - отопление, вентиляция  | есть  | есть  |
| 6.2. | - водоснабжение и канализация  | есть  | есть  |
| 6.3. | - электроснабжение и освещение   | есть  | есть  |
| 6.4. | - слаботочные системы  | есть  | есть  |
| 7.   | Класскачестваобъекта (de luxe, premium, standart, есоном, minimum)                         | есоном  | есоном  |
| 8.   | Стоимость 1 куб.м., руб. в ценах 01.01.2014 г.   | -   | 1 333   |

Таблица № 10.2

Сопоставление параметров оцениваемого объекта (Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9) и объекта аналога " Складские здания и сооружения 2014", ruС5.09.000.0198, стр. 320

|      | Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения | Оцениваемый объект                     | Объект-аналог " Складские здания и сооружения 2014", ruС5.09.000.0198, стр. 320 |
|------|---|--|---|
| 1.   | Назначение здания   | Сооружение – асфальтобетонная площадка | Дворовые замощения  |
| 2.   | Объемно-планировочные и функциональные параметры              | -                                      | -   |
| 2.1. | - общая площадь, кв.м.  | 3100                                   | -   |

<sup>32</sup> Согласно данным раздела № 5 данного отчета НЭИ данного здания является склад.

|     | Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения | Оцениваемый объект | Объект-аналог "Складские здания и сооружения 2014", ruC5.09.000.0198, стр. 320 |
|-----|---|--------------------|--|
| 4.  | Преобладающий материал  | -                  | -  |
| 4.1 | - основание   | Щебеночное         | Щебеночное   |
| 4.2 | - покрытие  | Асфальтовое        | Асфальтовое  |
| 5.  | Класс конструктивных систем здания                            | КС-8               | КС-8   |
| 8   | Стоимость 1 кв.м., руб. в ценах 01.01.2014 г.                 | -                  | 1266   |

Таблица № 10.3

*Сопоставление параметров оцениваемого объекта (Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. Г3. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9) и объекта аналога "Складские здания и сооружения 2014", ruC5.36.000.0417, стр. 344*

|      | Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения        | Оцениваемый объект | Объект-аналог "Складские здания и сооружения 2014", ruC5.36.000.0417, стр. 344 |
|------|--|--------------------|--|
| 1.   | Назначение здания  | Септик-отстойник   | Септики  |
| 2.   | Объемно-планировочные и функциональные параметры                     | -                  | -  |
| 2.1. | - строительный объем, куб.м.   | 5,0                | -  |
| 4.   | Преобладающий материал   | -                  | -  |
| 4.1  | - фундаменты   | Железобетонные     | Бетонные   |
| 5.   | Класс конструктивных систем здания                                   | КС-9               | КС-9   |
| 7.   | Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum) | econom             | econom   |
| 8    | Стоимость 1 куб.м., руб. в ценах 01.01.2014 г.                       | -                  | 15967  |

Таблица № 10.4

*Сопоставление параметров оцениваемого объекта (Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9) и объекта аналога "Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.7.43.001, стр. 132*

|      | Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения | Оцениваемый объект | Объект-аналог "Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.7.43.001, стр. 132 |
|------|---|--------------------|---|
| 1.   | Назначение здания   | Водопровод         | Сети водопровода и канализации из стальных труб                                 |
| 2.   | Объемно-планировочные и функциональные параметры              | -                  | -   |
| 2.1. | - протяженность, м.   | 17,5               | -   |
| 2.2. | - диаметр труб, мм.   | 32                 | 50-100  |
| 4.   | Преобладающий материал  | -                  | -   |
| 4.1  | - трубы   | Стальные           | Стальные  |
| 5.   | Класс конструктивных систем здания                            | КС-12              | КС-12   |
| 8    | Стоимость 1 м., руб. в ценах 01.01.2010 г.                    | -                  | 1925,57   |

Таблица № 10.5

*Сопоставление параметров оцениваемого объекта (Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506, адрес местоположения:*

*Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9.) и объекта аналога  
"Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.7.45.001, стр. 134*

|      | <b>Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения</b> | <b>Оцениваемый объект</b>               | <b>Объект-аналог "Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.7.45.001, стр. 134</b> |
|------|--|---|--|
| 1.   | Назначение здания  | Скважина для технического водоснабжения | Скважина артезианская  |
| 2.   | Объемно-планировочные и функциональные параметры                     | -                                       | -  |
| 2.1. | - глубина, м.  | 25                                      | -  |
| 5.   | Класс конструктивных систем здания                                   | КС-12                                   | КС-12  |
| 8    | Стоимость 1 м., руб. в ценах 01.01.2010 г.                           | -                                       | 13364,03   |

Таблица № 10.6

*Сопоставление параметров оцениваемого объекта (Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9) и объекта аналога "Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.7.44.002, стр. 133*

|      | <b>Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения</b> | <b>Оцениваемый объект</b>             | <b>Объект-аналог "Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.7.44.002, стр. 133</b> |
|------|--|---------------------------------------|--|
| 1.   | Назначение здания  | Сеть хозяйственно-бытовой канализации | Сети водопровода и канализации из чугунных труб  |
| 2.   | Объемно-планировочные и функциональные параметры                     | -                                     | -  |
| 2.1  | Диаметр трубы, мм.   | 150                                   | 125-200  |
| 2.1. | - протяженность, м.  | 20,5                                  | -  |
| 4.   | Преобладающий материал   | -                                     | -  |
| 4.1  | - трубы  | Чугунные                              | Чугунные   |
| 5.   | Класс конструктивных систем здания                                   | КС-12                                 | КС-12  |
| 8    | Стоимость 1 м., руб. в ценах 01.01.2010 г.                           | -                                     | 4914,51  |

Таблица № 10.7

*Сопоставление параметров оцениваемого объекта (Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9) и объекта аналога "Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.10.03.227, стр. 201*

|      | <b>Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения</b> | <b>Оцениваемый объект</b>          | <b>Объект-аналог "Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.10.03.227, стр. 201</b> |
|------|--|------------------------------------|---|
| 1.   | Назначение здания  | Электрический кабель низковольтный | Кабель подземной прокладки  |
| 2.   | Объемно-планировочные и функциональные параметры                     | -                                  | -   |
| 2.1. | - напряжение, кВт.   | 0,4                                | до 1  |
| 2.2. | - протяженность, .   | 17                                 | -   |
| 5.   | Класс конструктивных систем здания                                   | КС-14                              | КС-14   |
| 8    | Стоимость 1 м., руб. в ценах 01.01.2010 г.                           | -                                  | 2614,44   |

Таблица № 10.8

*Сопоставление параметров оцениваемого объекта (Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т.*

Кадастровый номер: 50:22:0050101:484, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9) и объекта аналога "Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.9.01.001, стр. 175

|      | Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения | Оцениваемый объект | Объект-аналог "Сооружения городской инфраструктуры 2010", ИЗ.9.01.001, стр. 175 |
|------|---|--------------------|---|
| 1.   | Назначение здания   | Тепловая сеть      | Тепловая сеть   |
| 2.   | Объемно-планировочные и функциональные параметры              | -                  | -   |
| 2.1. | - протяженность, м.   | 20                 | -   |
| 2.2. | - диаметр труб, м.  | 80                 | 50-100  |
| 4.   | Преобладающий материал  | -                  | -   |
| 4.1  | - трубы   | Чугун              | Чугун   |
| 5.   | Класс конструктивных систем здания                            | КС-12              | КС-12   |
| 8    | Стоимость 1 м., руб. в ценах 01.01.2010 г.                    | -                  | 21 267  |

Таким образом, восстановительная стоимость оцениваемого объекта в ценах по состоянию на дату проведения оценки ВС определяется по следующим формулам:

$$BC = C_c * N * K_{кл} * K_y * I_{дата\ сборника\ -12.2017} * K_{тп} * K_{НДС}, \text{ где:} \quad (10.4)$$

- $C_c$  — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2010 и 2014 года определяется на основании справочника КО-ИНВЕСТ
- $N$  — количество строительных единиц оцениваемого объекта
- $K_{кл}$  — климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках КО-ИНВЕСТ условно для второго климатического района, что соответствует условиям Московской области.  $K_{кл} = 1$ .
- $K_y$  — коэффициент, учитывающий конструктивные отличия оцениваемого объекта от аналогов, приведенных в сборниках КО-ИНВЕСТ.  
 Поправка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2) между оцениваемым зданием  $V_o$ ,  $S_o$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника  $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов: на разницу в объеме на разницу в площади.

| на разницу в объеме |       | на разницу в площади |       |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
| $V_o/V_{спр}$       | $K_o$ | $S_o/S_{спр}$        | $K_o$ |
| 0,29–0,10           | 1,22  | 0,49–0,25            | 1,2   |
| 0,49–0,30           | 1,2   | 0,86–0,50            | 1,1   |
| 0,71–0,50           | 1,16  | 0,85–1,15            | 1     |
| 0,70–1,30           | 1     | 1,16–1,50            | 0,95  |
| 1,31–2,00           | 0,87  | 1,50–2,00            | 0,93  |

Объект оценки (Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9) имеет объем - 22868,1 куб. м., объект-аналог имеет объем – 37 000 куб.м. Таким образом, разница в объеме составляет 0,61 (22868,1/37000), коэффициент, учитывающий конструктивные отличия оцениваемого объекта составляет 1,16.

- $I_{01.2014-12.2017}$  — Индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.  
 Для класса конструктивных систем КС-6:  
 $I_{01.2014 - д.о.2017} = 0,971 * 1,044 * (118,868 / 110,395) = 1,092$ , где  
 0,971 – индекс перерасчета СМР с декабря 2013 г. (01.01.2014) по декабрь 2015 (01.01.2016) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 94, 2016 года, стр. 43;  
 1,044 – индекс перерасчета СМР с декабря 2015 г. (01.01.2016) по декабрь 2016

(01.01.2017) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 43;  
**110,395** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2016 г. (01.01.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72;  
**118,868** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2017 г. (01.12.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72.

Индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.  
 Для класса конструктивных систем КС-8:

$I_{01.2014 - д.о.2017} = 1,224 * 1,019 * (118,868 / 110,395) = 1,343$ , где  
**1,224**– индекс перерасчета СМР с декабря 2013 г. (01.01.2014) по декабрь 2015 (01.01.2016) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 94, 2016 года, стр. 43;  
**1,019**– индекс перерасчета СМР с декабря 2015 г. (01.01.2016) по декабрь 2016 (01.01.2017) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 43;  
**110,395** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2016 г. (01.01.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72;  
**118,868** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2017 г. (01.12.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72.

Индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.  
 Для класса конструктивных систем КС-9:

$I_{01.2014 - д.о.2017} = 1,185 * 1,036 * (118,868 / 110,395) = 1,322$ , где  
**1,185**– индекс перерасчета СМР с декабря 2013 г. (01.01.2014) по декабрь 2015 (01.01.2016) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 94, 2016 года, стр. 43;  
**1,036**– индекс перерасчета СМР с декабря 2015 г. (01.01.2016) по декабрь 2016 (01.01.2017) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 43;  
**110,395** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2016 г. (01.01.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72;  
**118,868** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2017 г. (01.12.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72.

**I<sub>01.2010-12.2017</sub>** —

Индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.  
 Для класса конструктивных систем КС-12:

$I_{01.2010 - д.о.2017} = 1,482 * 1,035 * 1,019 * (118,868 / 110,395) = 1,683$ , где  
**1,482**– индекс перерасчета СМР с декабря 2009 г. (01.01.2010) по декабрь 2013 (01.01.2014) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 86, 2014 года, стр. 40;  
**1,035**– индекс перерасчета СМР с декабря 2013 г. (01.01.2014) по декабрь 2015 (01.01.2016) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 94, 2016 года, стр. 43;  
**1,019**– индекс перерасчета СМР с декабря 2015 г. (01.01.2016) по декабрь 2016 (01.01.2017) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 44;  
**110,395** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2016 г. (01.01.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72;  
**118,868** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2017 г. (01.12.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72.



Индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.

Для класса конструктивных систем КС-14:

$I_{01.2010 - д.о.2017} = 1,549 * 1,046 * 1,015 * (118,868 / 110,395) = 1,771$ , где

**1,549** – индекс перерасчета СМР с декабря 2009 г. (01.01.2010) по декабрь 2013 (01.01.2014) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 86, 2014 года, стр. 40;

**1,046** – индекс перерасчета СМР с декабря 2013 г. (01.01.2014) по декабрь 2015 (01.01.2016) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 94, 2016 года, стр. 43;

**1,015** – индекс перерасчета СМР с декабря 2015 г. (01.01.2016) по декабрь 2016 (01.01.2017) для Московской области в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 44;

**110,395** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2016 г. (01.01.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72;

**118,868** – прогнозный индекс перерасчета СМР на декабрь 2017 г. (01.12.2017) в среднем по Российской Федерации в соответствии с МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года, стр. 72.

**$K_{пп}$**  — коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль. Предпринимательская прибыль – расчетная величина предпринимательского стимула (дохода, вознаграждения) или прибыли (убытков) девелопера (МСО 2007). Ввиду кризисной экономической ситуации величина предпринимательской прибыли была определена как размер безрисковой рублевой ставки на дату оценки.

В качестве безрисковой ставки была взята доходность к погашению государственные облигации федерального займа.

Облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск ОФЗ-46012-АД, дата погашения 05.09.2029 г. на дату оценки имеют доходность к погашению 6,41 % годовых (<http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=8332&yt=1&java=1#graph>). Таким образом, размер безрисковой рублевой ставки на дату оценки равен 6,41 %.

$K_{пп} = 1,0641$

**$K_{ндс}$**  — коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (18%).

$K_{ндс} = 1,180$

Восстановительная стоимость без износа в ценах по состоянию на дату проведения оценки приведена в нижеследующих таблицах.

Таблица № 10.4

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 2010 и 2014 г.

| № п/п | Объект оценки  | Стр.ед | Н, ед.  | $C_{ед2010, 2014}$ , руб. | $K_{кл}$ | $K_{у}$ | $K_{теп}$ | ВС, руб.   | № сборника Ко-Инвест        |
|-------|--|--------|---------|---------------------------|----------|---------|-----------|------------|-----------------------------|
| 1     | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477              | куб. м | 22868,1 | 1 333                     | 1        | 1,16    | 1         | 35 360 486 | ruC3.19.000.0 073, стр. 188 |
| 2     | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Г. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510 | кв.м.  | 3100    | 1266                      | 1        | 1       | 1         | 3 924 600  | ruC5.09.000.0 198, стр. 320 |
| 3     | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. ГЗ. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519                      | куб. м | 5       | 15967                     | 1        | 1       | 1         | 79 835     | ruC5.36.000.0 417, стр. 344 |
| 4     | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит. В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904              | м.     | 17,5    | 1925,57                   | 1        | 1       | 1         | 33 697     | ИЗ.7.43.001, стр. 132       |
| 7     | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506 | м.     | 25      | 13364,03                  | 1        | 1       | 1         | 334 101    | ИЗ.7.45.001, стр. 134       |

| № п/п | Объект оценки  | Стр.ед | N, ед. | С <sub>ед2010, 2014, руб.</sub> | К <sub>кл</sub> | Ку | Кте р | ВС, руб. | № сборника Ко-Инвест   |
|-------|--|--------|--------|---------------------------------|-----------------|----|-------|----------|------------------------|
| 8     | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505 | м.     | 20,5   | 4914,51                         | 1               | 1  | 1     | 100 747  | ИЗ.7.44.002, стр. 133  |
| 9     | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493   | м.     | 17     | 2614,44                         | 1               | 1  | 1     | 44 446   | ИЗ.10.03.227, стр. 201 |
| 10    | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484   | м.     | 20     | 21 267                          | 1               | 1  | 1     | 425 350  | ИЗ.9.01.001, стр. 175  |

| № п/п | Наименование   | ВС, руб.   | И <sub>01.2010, 01.2014-д.о.</sub> | К <sub>ин</sub> | К <sub>инс</sub> | ВС, руб.   |
|-------|--|------------|------------------------------------|-----------------|------------------|------------|
| 1     | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477  | 35 360 486 | 1,092                              | 1,0641          | 1,18             | 48 463 855 |
| 2     | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510   | 3 924 600  | 1,343                              | 1,0641          | 1,18             | 6 618 065  |
| 3     | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. ГЗ. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519  | 79 835     | 1,322                              | 1,0641          | 1,18             | 132 511    |
| 4     | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904   | 33 697     | 1,683                              | 1,0641          | 1,18             | 71 210     |
| 7     | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506   | 334 101    | 1,683                              | 1,0641          | 1,18             | 706 025    |
| 8     | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505 | 100 747    | 1,683                              | 1,0641          | 1,18             | 212 901    |
| 9     | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493   | 44 446     | 1,771                              | 1,0641          | 1,18             | 98 823     |
| 10    | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484   | 425 350    | 1,683                              | 1,0641          | 1,18             | 898 854    |

### 10.3.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ МЕТОДОМ ПО ЦЕНЕ ОДНОРОДНОГО ОБЪЕКТА

Согласно анализу рынка данной недвижимости было установлено, что на первичном рынке имеется достаточное количество предложений по оцениваемым объектам № 6 (Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938) и № 7 (Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48) для определения стоимости недвижимости методом по цене однородного объекта.

Согласно данным анализа рынка было установлено, что рынок котельных и складов для хранения ГСМ, изготовленных их сэндвич-панелей активен, имеется достаточное количество предложений.

Восстановительная стоимость объектов оценки представлена в следующей таблице:

## Восстановительная стоимость объекта оценки

| № п/п | Наименование   | ВС, руб. с НДС        | Источник информации   |
|-------|--|-----------------------|---|
| 1     | Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9                              | 180 000 <sup>33</sup> | <a href="http://stroytex.msk.ru/kotel'naya.html">http://stroytex.msk.ru/kotel'naya.html</a>   |
| 2     | Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | 174 500               | <a href="http://block-box.ru/katalog/blok-konteyner/dlya-oborudovaniya/gsm/blok-kontejner-k2">http://block-box.ru/katalog/blok-konteyner/dlya-oborudovaniya/gsm/blok-kontejner-k2</a> |

#### 10.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ С УЧЕТОМ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Стоимость зданий объекта оценки с учетом накопленного износа представлена в нижеследующей таблице № 10.6.

Таблица № 10.6

## Расчет восстановительной стоимости с учетом износа

| № п/п | Объект оценки  | ВС, руб.   | НИ, % | НИ, руб.  | ВС с учетом НИ, руб. | Доля  |
|-------|--|------------|-------|-----------|----------------------|-------|
| 1     | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477              | 48 463 855 | 11    | 5 331 024 | 43 132 831           | 0,858 |
| 2     | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510   | 6 618 065  | 18    | 1 191 252 | 5 426 813            | 0,108 |
| 3     | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. Г3. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519                      | 132 511    | 18    | 23 852    | 108 659              | 0,002 |
| 4     | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904               | 71 210     | 45    | 32 044    | 39 165               | 0,001 |
| 5     | Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938   | 180 000    | 33    | 59 400    | 120 600              | 0,002 |
| 6     | Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48                | 174 500    | 11    | 19 195    | 155 305              | 0,003 |
| 7     | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506 | 706 025    | 37    | 261 229   | 444 796              | 0,009 |

<sup>33</sup> Стоимость без учета оборудования.

| № п/п | Объект оценки   | ВС, руб.          | НИ, %    | НИ, руб. | ВС с учетом НИ, руб. | Доля       |
|-------|---|-------------------|----------|----------|----------------------|------------|
| 8     | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит. К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505 | 212 901           | 18       | 38 322   | 174 578              | 0,003      |
| 9     | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493  | 98 823            | 18       | 17 788   | 81 035               | 0,002      |
| 10    | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484  | 898 854           | 36       | 323 587  | 575 266              | 0,011      |
|       | <b>Итого</b>  | <b>57 556 742</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>50 259 048</b>    | <b>1,0</b> |

## 10.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С УЧЕТОМ ЗЕМЛИ

Таблица № 10.7

*Расчет стоимости объекта с учетом земли*

| Наименование                                   | Значение          |
|--|-------------------|
| Земельный участок, руб.                        | 25 824 737        |
| Стоимость улучшений, руб.                      | 50 259 048        |
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b> | <b>76 083 785</b> |

## 10.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

**76 083 785 РУБЛЕЙ РФ**

# 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

## 11.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на *принципе замещения*, гласящем, что максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретена другая недвижимость с эквивалентной полезностью, то есть

$$\max V \leq \min_i \{V_{a_i}\}_1^m,$$

где  $m$  – число аналогов;

$V_{a_i}$ ,  $i = 1, \dots, m$  – стоимость аналогов;

$V$  – стоимость объекта оценки.

Таким образом, цены текущих продаж аналогичных объектов наилучшим образом отражают условия формирования рыночной стоимости.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в виде следующей суммы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i * C_{0i}, \quad \sum_{i=1}^k W_i = 1, \quad \text{где} \quad (11.1)$$

$k$  – количество аналогов;

$C_0$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

$C_{0i}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$  – аналога;

$W_i$  – вклад  $i$  – аналога в стоимость объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$  – аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{0i} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}, \quad \text{где} \quad (11.2)$$

$C_i$  – цена  $i$  – аналога;

$n$  – количество ценообразующих факторов;

$\Delta u_{ij}$  – корректировка цены  $i$  – аналога по  $j$  – ценообразующему фактору (местоположение, состояние, конструктивные особенности и т.д.).

Из формулы следует, что корректируются всегда цены аналогов, то есть при корректировке оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

### 11.1.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ ПРИ СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

1. Сбор и анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа и выбор информационного массива для реализации последующих этапов.
2. Выбор модели, определение ценообразующих факторов.
3. Расчет корректировок для ценообразующих факторов на основе полученной на первом этапе информации.
4. Анализ скорректированных цен объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

В методе сравнения продаж различают две группы методов расчета корректировок:

- *количественные*;
- *качественные*.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов больше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж;
- статистический анализ.

В противном случае для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки.

Необходимо отметить, что если ценообразующие факторы имеют качественный характер, то необходимо произвести их адекватное отражение на количественные шкалы, т.е. провести т. н. ранжирование. Для этого, как правило, также используются экспертные оценки.

Учитывая то, что количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, в отчете использовался метод относительного сравнительного анализа.

## **11.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ОТНОСИТЕЛЬНОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА**

### **11.2.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

#### **11.2.1.1. СБОР И АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ РАССМАТРИВАЕМОГО ТИПА**

Ценообразующим фактором на рынке недвижимости нежилых помещений Московской области по-прежнему является областной центр, близость объектов недвижимости к которому (при прочих равных условиях) увеличивает их рыночную стоимость на десятки и сотни процентов, по сравнению с подобными объектами, но расположенными на большем расстоянии от областного центра.

При выполнении данного отчета были проанализированы предложения о продаже объектов производственно-складского назначения, расположенные в Люберецком районе и соседних районах, близких по основным характеристикам к объекту оценки.

Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) объектов, взятых из открытых источников (интернет-сайтов).

В качестве источника информации использовались база данных единой поисковой системы «ЦИАН», информационных сайтов по продаже объектов коммерческой недвижимости: электронная доска объявлений Avito (<https://www.avito.ru>); информационный портал «Недвижимость и цены» (<http://realty.dmir.ru/>) и доска объявлений по недвижимости «Росриэлт» (<http://www.rosrealt.ru>) и другие.

Объект оценки расположен в г. Котельники Люберецкого района Московской области.

Анализ рынка показал низкую концентрацию информации о сделках купли-продажи объектов данного сегмента, расположенных в границах рассматриваемого населенного пункта и сопоставимых с объектом оценки по основным элементам сравнения.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п.22е ФСО № 7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и

- площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Все ценообразующие характеристики объектов-аналогов, указанных в Таблица № 11.1, отсутствующие и/или отличающиеся от данных ofert, были уточнены по указанным в офerte телефонам собственников или их представителей. Факторы, не включенные в Таблица № 11.1, совпадают для всех объектов либо не оказывают существенного влияния на их стоимость.

При выборе объектов-аналогов рассматривались объекты аналогичного назначения (производственно-складские здания), сопоставимые с объектом оценки по основным характеристикам: тип объекта, местоположение, общая площадь, техническое состояние, плотность застройки состояние. Проведенный анализ и сбор рыночной информации о ценах предложений и продаж подобных объектов позволил выбрать в качестве аналогов 4 объекта недвижимости в качестве аналогов ([местоположение и скрин-шоты объектов-аналогов приведены в приложении к настоящему отчету](#)).

Выбранные аналоги имеют следующие общие характеристики, совпадающие с характеристиками объекта оценки:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <i>условия финансирования:</i> | <i>рыночные</i>  |
| <i>условия сделки:</i>         | <i>публичная офerta</i>  |
| <i>сегмент:</i>                | <i>коммерческая недвижимость</i>   |
| <i>передаваемые права:</i>     | <i>право собственности на здание, право собственности на земельный участок</i> |
| <i>назначение:</i>             | <i>производственно-складское</i>   |
| <i>подъездные пути:</i>        | <i>хорошие</i>   |
| <i>дата экспозиции:</i>        | <i>дата оценки</i>   |
| <i>валюта расчетов:</i>        | <i>рубль РФ</i>  |
| <i>Удельный показатель</i>     | <i>рублей/кв.м.</i>  |
| <i>стоимости:</i>              |  |

Объект оценки представляет собой складской комплекс, площадью 2513,3 кв.м., в том числе:

- Складские помещения, общей площадью 1750,3 кв.м.;
- Офисные помещения, общей площадью 763,0 кв.м.
- Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м;
- Сооружения;
- Сооружения энергетики и электропередачи.

Сравнительное описание объекта оценки и выбранных аналогов представлено в нижеследующей таблице:

Таблица № 11.1

## Сравнительное описание объекта оценки и выбранных аналогов

| Характеристика         | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4  |
|------------------------|---|---|---|---|--|
| Населенный пункт       | г. Котельники   | г. Видное   | г. Королев  | г. Люберцы  | г. Люберцы   |
| Местоположение         | Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | Московская область, Ленинский район, Видное, пр осп. Ленинского Комсомола, 46 | Московская область, Королев городской округ, Королев, Пионерская ул., 4к125 | Московская область, Люберцы городской округ, Красково пгт, ш. Кореневское | Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект |
| Район                  | Люберецкий  | Ленинский   | -   | Люберецкий  | Люберецкий   |
| Направление, шоссе     | Юго-восток, Новорязанское                                   | Юг, Каширское   | Северо-восточное, Ярославское   | Юго-восток, Новорязанское   | Юго-восток, Новорязанское                            |
| Расстояние от МКАД, км | 4,4   | 5,5   | 6,9   | 10  | 5,3  |
| Общая площадь, кв.     | 2 513,3   | 1 230   | 2 795   | 1 963,0   | 5 361  |

| Характеристика                           | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|--|---------------|---|---|---|---|
| м., в том числе:                         |               |   |   |   |   |
| Офисные помещения, кв.м.                 | 763           | 100   | 200   | 727   | 350   |
| Складские помещения, кв.м., в том числе: | 1 750,3       | 1 130   | 2 595   | 1 236   | 5 011   |
| Отапливаемые помещения, кв.м.            | 1 750,3       | 700   | 2 595   | 1 236,0   | 5 011   |
| Неотапливаемые помещения, кв.м.          | 0             | 430   | 0   | 0   | 0   |
| Наличие железнодорожной ветки            | нет           | нет   | нет   | нет   | нет   |
| Тип отопления                            | Автономное    | Автономное  | Центральное   | Центральное   | Центральное   |
| Тип канализации                          | Автономная    | Автономная  | Центральная   | Центральная   | Центральная   |
| Земельный участок, кв.м.                 | 5 965         | 2 500   | 4 831   | 2 500   | 10 069  |
| Тип цены                                 | Сделка        | Оферта  | Оферта  | Оферта  | Оферта  |
| Цена согласно оферте                     | -             | 35 000 000 руб. с НДС   | 95 000 000 руб. с НДС   | 55 000 000 руб. с НДС   | 155 000 000 руб. с НДС  |
| <b>Цена, руб. с НДС</b>                  | -             | <b>35 000 000</b>   | <b>95 000 000</b>   | <b>55 000 000</b>   | <b>155 000 000</b>  |
| <b>Цена, руб./кв.м.</b>                  | -             | <b>28 455</b>   | <b>33 989</b>   | <b>28 018</b>   | <b>28 913</b>   |
| Источник информации                      | -             | <a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/162040694/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/162040694/</a> | <a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/162075656/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/162075656/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158171382/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158171382/</a> | <a href="https://www.realty-mag.ru/sklad/prodazha/796481">https://www.realty-mag.ru/sklad/prodazha/796481</a> |
| Телефон                                  | -             | 8-965-135-20-20   | 8-964-560-00-44   | 8-926-898-86-82   | 8-915-333-54-41   |

### 11.2.1.2. ВЫБОР МОДЕЛИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Поскольку количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенных на единицу, то для оценки используется относительный сравнительный анализ.

По своему определению любая экономическая модель абстрактна и, следовательно, неполна, поскольку, выделяя наиболее существенные факторы, определяющие закономерности рассматриваемого экономического объекта, она абстрагируется от других факторов, которые, несмотря на свою относительную малость, все же в совокупности могут определять не только отклонения в поведении объекта, но и само его поведение. Поэтому обычно предполагают, что факторы, не учтенные явно в экономической модели, оказывают на объект относительно малое результирующее воздействие.

В связи с тем, что из числа отобранных аналогов нельзя выявить чистых сопоставимых объектов, то экспертным путем были определены факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость объекта и проведены соответствующие корректировки.

### 11.2.1.3. РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК ДЛЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА ОСНОВЕ ПОЛУЧЕННОЙ НА ПЕРВОМ ЭТАПЕ ИНФОРМАЦИИ

При сравнении объекта оценки с объектами – аналогами использовались следующие корректировки:

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ЦЕНУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для приведения всех аналогов к единой базе расчета необходимо внести корректировку на отличие цен предложений от фактических цен продаж. В рекламных изданиях указывается цена предложения, которая может меняться в процессе экспозиции объекта на рынке и в процессе торга. Размер предоставляемой скидки является предметом договоренности продавца и покупателя.

В связи с отсутствием аналитической информации о сделках аналогичного типа недвижимости были использованы данные на уторгование согласно данным «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017 г. – 47 с.», стр. 17, табл. 1.3.2.

Согласно анализу рынка объект оценки относится к универсальным производственно-складским объектам. Среднее значение скидка на уторгование для универсально производственно-складским объектам в среднем составляет 13%.

Таким образом, корректировка на тип цены составляет 0,87 (100%-13%)/100.



**КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Корректировка на местоположение проводилась в разрезе 3 факторов:

1. Удаленность и радиальное расположение от МКАД;
2. Населенный пункт расположения объекта;
3. Локальный уровень деловой активности.

- *Удаленность и радиальное расположение от МКАД*

Объект оценки и аналоги расположены на сопоставимом расстоянии от МКАД.

Корректировка на удаленность и радиальное расположение от МКАД не вводилась.

- *Корректировка на населенный пункт.*

по данным аналитического отчета компании Swiss Appraisal (Аналитический обзор. Рынок аренды индустриальной недвижимости Московской области. 4 кв. 2011) «на рынке объектов промышленной недвижимости Московской области отсутствуют различия в ставках по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием – под промышленную застройку, или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи и др.»».

Корректировка на статус населенного пункта не вводилась.

- *Корректировка на локальный уровень деловой активности.* Оцениваемый объект и аналоги расположены на удалении от крупных магистралей в районах с сопоставимым уровнем деловой активности.

Корректировка на локальный уровень деловой активности не вводилась.

Таким образом, корректировка на местоположение не требуется.

**КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ**

В состав объекта оценки и аналогов входят офисные площади. Наличие офисных площадей для объектов производственно-складской недвижимости является одним из ценообразующих факторов. Требуется введение корректировки.

Корректировка рассчитывалась в два этапа:

- расчет коэффициента стоимость офисных площадей.
- расчет доли офисных помещений.

**Коэффициент стоимость офисных площадей**

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 1 часть 2 . Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, авторы Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова, Нижний Новгород, 2016 г., стр. 243, табл. 83». Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса в среднем составляет 1,54. Корректировка на наличие офисных помещений рассчитывалась по формуле:

$$\text{Коррект. офис} = \frac{(\text{Доля офис. о.о.} - \text{Доля офис. аналога}) * 54\%}{100\%} + 1$$

Расчет представлен в следующей таблице.

Таблица № 11.2

*Корректировка на наличие офисных помещений*

| Характеристика                      | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв. м., в том числе: | 2 513,3       | 1 230     | 2 795     | 1 963     | 5 361     |
| Офисные помещения, кв.м.            | 763,0         | 100       | 200       | 727       | 350       |
| Доля офисных площадей               | 0,304         | 0,081     | 0,072     | 0,370     | 0,065     |
| Разница доли офисных                | -             | 0,223     | 0,232     | -0,066    | 0,239     |

| Характеристика                                    | Объект оценки | Аналог №1    | Аналог №2    | Аналог №3    | Аналог №4    |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| помещений объекта оценки и аналогов               |               |              |              |              |              |
| Корректировка на наличие офисных помещений, %     | -             | 12,000       | 12,500       | -3,600       | 12,900       |
| <b>Корректировка на наличие офисных помещений</b> | -             | <b>1,120</b> | <b>1,125</b> | <b>0,964</b> | <b>1,129</b> |

#### КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ОТАПЛИВАЕМЫХ ПЛОЩАДЕЙ

В состав объекта оценки и аналогов помимо офисных площадей входят отапливаемые. Объекты-аналоги имеют отапливаемые и неотапливаемые площади. Наличие отапливаемых площадей для объектов производственно-складской недвижимости является одним из ценообразующих факторов. Требуется введение корректировки.

Корректировка рассчитывалась в два этапа:

- расчет коэффициента стоимость отапливаемых площадей.
- расчет доли неотапливаемых помещений.

#### Коэффициент стоимость отапливаемых площадей

Определение разницы стоимости отапливаемых и неотапливаемых помещений проводилось согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 1 часть 1. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов, авторы Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова, Нижний Новгород, 2016 г. стр. 185, табл. 63. Значение разницы представлено в следующей таблице.

Таблица № 11.3

Коэффициент стоимость неотапливаемых площадей

| Наименование коэффициента   | Среднее |
|---|---------|
| Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта | 0,73    |

Таким образом, корректировка на наличие отопления составляет 1,37 (1/0,73)

Корректировка на наличие отапливаемых помещений рассчитывалась по формуле:

$$\text{Коррект. отапл} = \frac{(\text{Доля отапл. о.о.} - \text{Доля отапл. аналога}) * (37\%)}{100\%} + 1$$

Расчет представлен в следующей таблице.

Таблица № 11.4

Корректировка на наличие отапливаемых помещений

| Характеристика  | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв. м., в том числе:                           | 1 750,3       | 1 130     | 2 595     | 1 236     | 5 011     |
| Отапливаемое помещение, кв.м.                                 | 1 750,3       | 700       | 2 595     | 1 236     | 5 011     |
| Доля отапливаемых площадей                                    | 1,000         | 0,619     | 1,000     | 1,000     | 1,000     |
| Разница доли отапливаемых помещений объекта оценки и аналогов | -             | 0,381     | 0,000     | 0,000     | 0,000     |

| Характеристика   | Объект оценки | Аналог №1    | Аналог №2    | Аналог №3    | Аналог №4    |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Корректировка на наличие отапливаемых помещений, %     | -             | 14,100       | 0,000        | 0,000        | 0,000        |
| <b>Корректировка на наличие отапливаемых помещений</b> | -             | <b>1,141</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> |

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Выбранные аналоги и объект оценки имеют разные площади. Требуется введение корректировки.

Согласно данным «Сборника рыночных корректировок СРК – 2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2016 г., стр. 85, рис. 41» изменение рыночной стоимости квадратного метра производственно складских площадей класса «С» в зависимости от площади имеет зависимость, представленную функцией:  $y = 136,56x^{-0,216}$ , с зависимостью  $R^2 = 0,5927$ .

Таблица № 11.5

Расчет корректировки на общую площадь

| Объект        | Площадь, кв. м | Расчётная величина | Формула расчета расчетных величин | Корректировка | Формула расчета корректировки |
|---------------|----------------|--------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Объект оценки | 2 513,3        | 25,169             | $136,56 * 2513,3^{-0,216}$        | -             | -                             |
| Аналог № 1    | 1 230          | 29,370             | $136,56 * 1230^{-0,216}$          | 0,857         | $25,169 / 29,370$             |
| Аналог № 2    | 2 795          | 24,598             | $136,56 * 2795^{-0,216}$          | 1,023         | $25,169 / 24,598$             |
| Аналог № 3    | 1 963          | 26,549             | $136,56 * 1963^{-0,216}$          | 0,948         | $25,169 / 26,549$             |
| Аналог № 4    | 5 361          | 21,370             | $136,56 * 5361^{-0,216}$          | 1,178         | $25,169 / 21,370$             |

#### КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ВЕТКИ

На территории объекта оценки отсутствует железнодорожная ветка. Согласно телефонному интервью с представителями собственников было установлено, что объекты аналоги №№ 1 - 4 не оборудованы железнодорожной веткой. Таким образом, корректировка на наличие железнодорожной ветки не требуется.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ОТОПЛЕНИЯ

Согласно данным визуального осмотра отопление объекта оценки производится автономно. Согласно телефонному интервью с представителями собственников было установлено, что объект аналог №1 имеет автономный тип отопления. Объекты аналоги № 2 - 4 имеют центральное отопление. Требуется введение корректировки. Корректировка на тип отопления вводилась согласно удельному весу данной коммуникации аналога, используемого в затратном подходе.

| СКЛАДСКИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ   |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | Высота, м: 5,85  |                            | КС-6                                      |                             |                              |                |                                     |                |
|--|------------------------------|------------------|----------------------------------|---|-----------------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------|--------------------|--|----------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    |  |                            |   |                             |                              |                |                                     |                |
| - Стандартное освещение  |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Улучшенный металлический сайдинг / с внешней изоляцией. Перекрытия — усиленные |                            |   |                             |                              |                |                                     |                |
| ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный  |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Без отделки, в офисной части — экономичная  |                            |   |                             |                              |                |                                     |                |
| КАРКАС — Стальные металлоконструкции   |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление воздушное  |                            |   |                             |                              |                |                                     |                |
| СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Улучшенный металлический сайдинг / с внешней изоляцией   |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водоснабжение и канализация стандартные                                  |                            |   |                             |                              |                |                                     |                |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    |  |                            |   |                             |                              |                |                                     |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ОБЪЕМ, м³  | ПЛОЩАДЬ, м²                | КЛАСС                                     | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ           | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ               |                |                                     |                |
| ruC3.19.000.0074   |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | 37000  |                            | Эконом                                    | руб на 1 м³                 | 1 333                        |                |                                     |                |
|  | ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ | КАРКАС           | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВСЕМОЖНАЯ ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ | КРОВЛИ         | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ           | ПОЛЫ          | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ   | ОСОБЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruC3.19.000.0074   | 264,47<br>19,84%             | 186,02<br>13,96% | 79,18<br>5,94%                   | 17,72<br>1,33%                              | 46,51<br>3,49%        | 95,84<br>7,19% |                           | 324,20<br>24,32% | 1,77<br>0,13% | 2,64<br>0,20%      |  | 76,32<br>5,73%             | 30,32<br>2,27%                            | 128,34<br>9,63%             | 11,32<br>0,85%               | 68,18<br>5,12% | 1332,84<br>100,00%                  |                |

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№ 2-4 составляет 0,98 (1-(5,73/3)/100).  
**КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП КАНАЛИЗАЦИИ**

Согласно данным визуального осмотра объекта оценки имеет автономную канализацию. Согласно телефонному интервью с представителями собственников было установлено, что объект аналог №1 имеет автономную канализацию. Объекты аналоги № 2 - 4 имеют центральную канализацию. Требуется введение корректировки. Корректировка на тип канализации вводилась согласно удельному весу данной коммуникации аналога, используемого в затратном подходе.

| СКЛАДСКИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ   |                                |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | Высота, м: 5,85  |                      | КС-6                                      |                             |                              |                     |  |                    |
|--|--------------------------------|------------------|----------------------------------|---|-----------------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------|--------------------|--|----------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|--|--------------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |                                |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Улучшенный металлический сайдинг / с внешней изоляцией. Перекрытия — усиленные   |                      |   |                             |                              |                     |  |                    |
| - Стандартное освещение  |                                |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Без отделки, в офисной части — экономичная  |                      |   |                             |                              |                     |  |                    |
| ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный  |                                |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление воздушное  |                      |   |                             |                              |                     |  |                    |
| КАРКАС — Стальные металлоконструкции   |                                |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водоснабжение и канализация стандартные  |                      |   |                             |                              |                     |  |                    |
| СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Улучшенный металлический сайдинг / с внешней изоляцией |                                |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. |                      |   |                             |                              |                     |  |                    |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  |                                |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | ОБЪЕМ, м³  | ПЛОЩАДЬ, м²          | КЛАСС                                     | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ           | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ               |                     |  |                    |
| ruC3.19.000.0074   |                                |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    | 37000  |                      | Эконом                                    | руб на 1 м³                 | 1 333                        |                     |  |                    |
| Улучшения  | ФУНДАМЕНТЫ (ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ) | КАРКАС           | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ | КРОВЛИ         | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ           | ПОЛЫ          | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ   | ОСОБЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ     |
|  | 264,47<br>19,84%               | 186,02<br>13,96% | 79,18<br>5,94%                   | 17,72<br>1,33%                              | 46,51<br>3,49%        | 95,84<br>7,19% |                           | 324,20<br>24,32% | 1,77<br>0,13% | 2,64<br>0,20%      |  |                      | 76,32<br>5,73%                            | 30,32<br>2,27%              | 128,34<br>9,63%              | 11,32<br>0,85%      | 68,18<br>5,12%                         | 1332,84<br>100,00% |

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№ 2-4 составляет 0,99 (1-(2,27/2)/100).

**КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ)**

Оцениваемый объект и аналоги имеют различную площадь улучшений, приходящуюся на площадь земельного участка – различную плотность застройки. Согласно опросам риэлторов, для участков, предназначенных для размещения объектов коммерческой недвижимости, расположенных на землях населенных пунктов, важным условием является наличие свободных земельных участков для строительства вспомогательных объектов и возможности организации парковки.

Величина корректировки на плотность застройки была определена на основе сопоставления площади земельного участка, приходящегося на 1 кв.м улучшений оцениваемого объекта и аналогов, а также стоимости прав на земельный участок оцениваемого объекта (раздел 9 Заключения). Корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$(S_{\text{участка О.О.}} / S_{\text{улучшений О.О.}} - S_{\text{участка О.А.}} / S_{\text{улучшений О.А.}}) * \text{Ст-ть 1 кв.м. участка О.О.}$$

| Показатель  | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Площадь участка, кв.м.  | 5 965         | 2 500      | 4 831      | 2 500      | 10 069     |
| Площадь улучшений, кв.м.  | 2 513,3       | 1 230      | 2 795      | 1 963,0    | 5 361      |
| Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. улучшений, кв.м.                                  | 2,373         | 2,033      | 1,728      | 1,274      | 1,878      |
| Разница площади земельного участка Объекта оценки и Аналога, приходящаяся на 1 кв.м. улучшений, кв.м. | -             | 0,34       | 0,645      | 1,099      | 0,495      |
| Стоимость 1 кв. м земельного участка,   | 4 329,38      | 4 329,38   | 4 329,38   | 4 329,38   | 4 329,38   |

| Показатель                           | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| руб. <sup>34</sup>                   |               |            |            |            |            |
| Абсолютная корректировка, руб./кв.м. | -             | 1 489      | 2 824      | -4 922     | 2 167      |

#### 11.2.1.4. АНАЛИЗ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЦЕН ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

Учитывая, что исходная информация по всем аналогам имеет одинаковую степень достоверности, рыночная стоимость помещений рассчитывалась как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов. Результаты расчетов представлены в нижеследующей таблице:

Таблица № 11.9

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| Характеристика                      | Объект оценки   | Аналог № 1   | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4   |
|-------------------------------------|---|--|---|---|--|
| Цена, руб./кв.м                     | -   | 28 455   | 33 989  | 28 018  | 28 913   |
| Тип цены                            | Сделка  | Оферта   | Оферта  | Оферта  | Оферта   |
| Корректировка на тип цены           | -   | 0,870  | 0,870   | 0,870   | 0,870  |
| Скорректированная цена, руб./м2     | -   | 24 756   | 29 570  | 24 376  | 25 154   |
| Населенный пункт                    | г. Котельники   | г. Видное  | г. Королев  | г. Люберцы  | г. Люберцы   |
| Местоположение                      | Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | Московская область, Ленинский район, Видное, просп. Ленинского Комсомола, 46 | Московская область, Королев городской округ, Королев, Пионерская ул., 4к125 | Московская область, Люберцы городской округ, Красково пгт, ш. Кореневское | Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект |
| Район                               | Люберецкий  | Ленинский  | -   | Люберецкий  | Люберецкий   |
| Направление, шоссе                  | Юго-восток, Новорязанское                                   | Юг, Каширское  | Северо-восточное, Ярославское   | Юго-восток, Новорязанское   | Юго-восток, Новорязанское                            |
| Расстояние от МКАД, км              | 4,4   | 5,5  | 6,9   | 10  | 5,3  |
| Корректировка на местоположение     | -   | 1,00   | 1,00  | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная цена, руб./м2     | -   | 24 756   | 29 570  | 24 376  | 25 154   |
| Общая площадь, кв. м., в том числе: | 2 513,3   | 1 230  | 2 795   | 1 963   | 5 361  |
| Офисные помещения, кв.м.            | 763,00  | 100  | 200   | 727   | 350  |
| Доля офисных площадей               | 0,304   | 0,081  | 0,072   | 0,370   | 0,065  |
| Корректировка на офисные помещения  | -   | 1,120  | 1,125   | 0,964   | 1,129  |
| Скорректированная цена, руб./м2     | -   | 27 727   | 33 266  | 23 498  | 28 399   |
| Неотапливаемое помещение, кв.м.     | 0,0   | 430  | 0   | 0   | 0  |
| Доля неотапливаемых площадей        | 1,000   | 0,619  | 1,000   | 1,000   | 1,000  |

<sup>34</sup> Рыночная стоимость 1 сотки ЗУ определена в разделе 9 данного отчета. 1 сот = 100 кв.м. Таким образом, стоимость 1 кв.м. ЗУ составляет 4 329,38 (432 938/100).

| Характеристика  | Объект оценки     | Аналог № 1   | Аналог № 2    | Аналог № 3    | Аналог № 4    |
|---|-------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Корректировка на неотапливаемые помещения                       | -                 | 1,141  | 1,000         | 1,000         | 1,000         |
| <b>Скорректированная цена, руб./м2</b>                          | -                 | <b>31 637</b>  | <b>33 266</b> | <b>23 498</b> | <b>28 399</b> |
| Площадь, кв.м   | 2 513,3           | 1 230  | 2 795         | 1 963         | 5 361         |
| Корректировка на площадь  | -                 | 0,857  | 1,023         | 0,948         | 1,178         |
| <b>Скорректированная цена, руб./м2</b>                          | -                 | <b>27 112</b>  | <b>34 038</b> | <b>22 277</b> | <b>33 448</b> |
| Наличие железнодорожной ветки                                   | нет               | нет  | нет           | нет           | нет           |
| Корректировка на наличие ж/д ветки                              | -                 | 1,00   | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| <b>Скорректированная цена, руб./м2</b>                          | -                 | <b>27 112</b>  | <b>34 038</b> | <b>22 277</b> | <b>33 448</b> |
| Тип отопления   | Автономное        | Автономное   | Центральное   | Центральное   | Центральное   |
| Корректировка на тип отопления                                  | -                 | 1,00   | 0,98          | 0,98          | 0,98          |
| <b>Скорректированная цена, руб./м2</b>                          | -                 | <b>27 112</b>  | <b>33 388</b> | <b>21 852</b> | <b>32 809</b> |
| Тип канализации   | Автономная        | Автономная   | Центральная   | Центральная   | Центральная   |
| Корректировка на тип канализации                                | -                 | 1,00   | 0,99          | 0,99          | 0,99          |
| <b>Скорректированная цена, руб./м2</b>                          | -                 | <b>27 112</b>  | <b>33 009</b> | <b>21 604</b> | <b>32 437</b> |
| Земельный участок, кв.м.  | 5 965             | 2 500  | 4 831         | 2 500         | 10 069        |
| Плотность застройки, кв.м. /м2                                  | 2,373             | 2,033  | 1,728         | 1,274         | 1,878         |
| Сучастка О.О. / Сулучшений О.О. – Сучастка О.А./ Сулучшений О.А | -                 | 0,34   | 0,645         | 1,099         | 0,495         |
| Ст-ть 1 кв.м. участка О.О.                                      | 4 329,38          | 4 329,38   | 4 329,38      | 4 329,38      | 4 329,38      |
| Корректировка на плотность застройки                            | -                 | 1 472  | 2 792         | 4 758         | 2 143         |
| <b>Скорректированная цена, руб./м2</b>                          | -                 | <b>28 584</b>  | <b>35 801</b> | <b>26 362</b> | <b>34 580</b> |
| <b>Рыночная стоимость, руб./кв.м</b>                            | <b>31 332</b>     | <i>Среднее арифметическое скорректированных цен аналогов</i> |               |               |               |
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>                  | <b>78 746 716</b> |  |               |               |               |
| Относительная погрешность, %                                    | 15                |  |               |               |               |

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной (отличная сходимость), от 10% до 20% относится к средней (хорошая сходимость), больше 20% и меньше 33% к значительной (удовлетворительная сходимость) и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и

самых маленьких значений<sup>35</sup>. В результате полученных расчетов была получена хорошая сходимость скорректированной стоимости 1 кв.м. аналогов.

### **11.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ**

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки, составляет: 78 746 716 рублей РФ

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС без учета дизельного генератора, рыночная стоимость которого определена в разделе 13 данного отчета составляет:

**78 463 403 рублей РФ<sup>36</sup>**

---

<sup>35</sup> Источник информации - С.В. Грибовский, «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2009г., с. 111

<sup>36</sup> 78 463 403 (78 746 716-283 313).

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 12.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Настоящий подход основан на *принципе ожидания*. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, *стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из факта владения данным объектом*.

Данный метод оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, то есть к такой недвижимости, единственной целью владения которой является получение дохода.

В общем случае математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t}, \text{ где} \quad (12.1)$$

$V_m$  – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

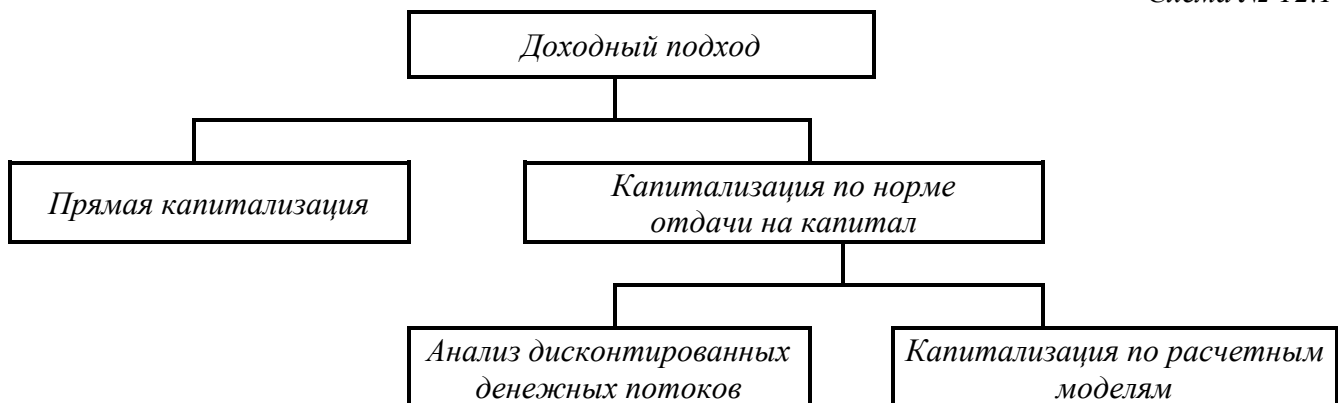
$t$  – текущий период;

$I_t$  – денежный поток  $t$  - периода;

$Y_t$  – ставка дисконтирования периода  $t$ .

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. Классификация методов представлена на схеме № 12.1.

Схема № 12.1



*Метод прямой капитализации* основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

*Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ)* – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

*Метод капитализации по расчетным моделям* - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки.



2. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по найденному НЭИ объекта оценки и наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
3. Оценка уровня доходов объекта оценки при его НЭИ на основе анализа доходов объектов-аналогов – оценка чистого операционного дохода объекта оценки.
4. Оценка затрат на доведение объекта оценки до НЭИ.
5. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки с учетом дополнительных рисков, связанных с затратами на доведение его до НЭИ.
6. Капитализация доходов в нынешнюю стоимость с учетом затрат на доведение его до НЭИ и формирование мнения о конечном результате: оценке рыночной стоимости доходным подходом.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта был проведен в разделе 6 настоящего отчета.

В соответствии с анализом, объект оценки будет использоваться в качестве нежилых складских помещений. Таким образом, объект оценки может приносить стабильный прогнозируемый доход. Исходя из этого, был выбран *метод прямой капитализации*.

## 12.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В данном случае формула (12.1) будет иметь вид:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где} \quad (12.2)$$

V – стоимость оцениваемого объекта;

I – чистый операционный доход (ЧОД),

R – общий коэффициент капитализации,

Содержание этапов метода прямой капитализации:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов – аналогов.
2. Расчет потенциального валового дохода (ПВД).
3. Расчет действительного валового дохода (ДВД).
4. Расчет операционных расходов (ОР).
5. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) как разности действительного валового дохода и операционных расходов.
6. Расчет ставки капитализации.
7. Капитализация ЧОД в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате.

### 12.2.1. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

**ПВД** – это доход, который можно получить от объекта при 100 %-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов в год.

ПВД рассчитывается на основе анализа рыночных данных по доходам объектов, аналогичных оцениваемому, но обязательно с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = СА * S, \text{ где}$$

ПВД – потенциальный валовой доход

СА – ставка арендной платы в период за 1 кв.м. площади, потенциально сдаваемой в аренду;

S – площадь, потенциально пригодная для сдачи в аренду.

Объект оценки представляет собой складской комплекс, площадью 2513,3 кв.м., в том числе:

- Складские помещения, общей площадью 1750,3 кв.м.;
- Офисные помещения, общей площадью 763,0 кв.м.

- Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м;
- Сооружения;
- Сооружения энергетики и электропередачи.

#### 12.2.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Определение рыночной ставки арендной платы основывается на анализе фактически сложившихся на дату анализа рыночных ставках арендной платы по объектам недвижимости, аналогичным объекту оценки.

При выполнении данного отчета были проанализированы предложения об аренде складских помещений, расположенных в г. Котельники и соседних районах Московской области, близких по основным характеристикам к объекту оценки.

В качестве источника информации использовались база данных единой поисковой системы «ЦИАН» (<https://www.cian.ru>), информационных сайтов по продаже объектов коммерческой недвижимости: электронная доска объявлений <https://www.avito.ru>; информационный портал «Недвижимость и цены» (<http://realty.dmir.ru/>), доска объявлений по недвижимости «Росриэлт» (<http://www.rosrealty.ru>), и др.

Проведенный анализ и сбор рыночной информации о ценах предложений позволил выбрать в качестве аналогов четыре объекта недвижимости, наиболее схожих с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения были использованы элементы сравнения, соответствующие п.22е ФСО № 7.

Все ценообразующие характеристики объектов-аналогов, указанных в Табл. № 12.1, отсутствующие и/или отличающиеся от данных оферт, были уточнены по указанным в оферте телефонам собственников или представителей собственников.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого объекта:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Условия финансовых расчетов:        | <i>рыночные</i>                                  |
| Дата экспозиции:                    | <i>период проведения оценки</i>                  |
| Местоположение:                     | <i>Ближнее Подмосковье</i>                       |
| Передаваемые права на недвижимость: | <i>право аренды</i>                              |
| Окружение:                          | <i>промзона</i>                                  |
| Тип объекта:                        | <i>производственно-складское помещение (ПСН)</i> |
| Класс объекта                       | <i>В</i>   |
| Наличие ж/д ветки                   | <i>отсутствует</i>                               |

Сравнительный анализ объектов и результаты корректировки арендной ставки представлен в Табл. № 12.1.

Табл. № 12.1

#### Расчет рыночной арендной ставки для производственно-складских помещений

| Характеристики      | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
|---------------------|---|---|---|---|---|
| Источник информации | -   | <a href="https://www.avito.ru/yubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/arendapl_500_m2_pod_sklad_proizvodstvo_856416880">https://www.avito.ru/yubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/arendapl_500_m2_pod_sklad_proizvodstvo_856416880</a> | <a href="http://www.makler.ru/arendaview_komm.asp?anketa_id=367022">http://www.makler.ru/arendaview_komm.asp?anketa_id=367022</a> | <a href="https://www.avito.ru/yubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/arendapl_2900_m2_pod_sklad_proizvodstvo_965588178">https://www.avito.ru/yubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/arendapl_2900_m2_pod_sklad_proizvodstvo_965588178</a> | <a href="https://move.ru/objects/sdaetsya_ploshchadyu_950_kv_poselok_chkalovo_ulica_gorkogo_2282638188/">https://move.ru/objects/sdaetsya_ploshchadyu_950_kv_poselok_chkalovo_ulica_gorkogo_2282638188/</a> |
| Телефон             | -   | 8-495-369-67-24   | 8-(495)-120-37-05   | 8-495-369-67-24   | 8 (903) 136-00-33   |
| Населенный пункт    | г. Котельники   | г. Люберцы  | г. Люберцы  | г. Люберцы  | г. Люберцы  |
| Местоположение      | Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | Московская область, Люберцы, Новорязанское шоссе, д.76  | Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, ул. Московская  | Московская область, Люберцы, Новорязанское шоссе, д.29  | Московская область, г. Люберцы  |
| Район               | Люберецкий  | Люберецкий  | Люберецкий  | Люберецкий  | Люберецкий  |
| Расстояние от МКАД  | 4,4   | 5   | 5   | 5   | 4   |
| Направление, шоссе  | Юго-восток,   | Юго-восток,   | Юго-восток,   | Юго-восток,   | Юго-восток,   |

| Характеристики   | Объект оценки | Аналог №1  | Аналог №2               | Аналог №3                 | Аналог №4                 |
|--|---------------|--|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
|  | Новорязанское | Новорязанское  | Новорязанское           | Новорязанское             | Новорязанское             |
| Общая площадь, кв.м.   | 1 750,3       | 500  | 796                     | 2 900                     | 950                       |
| Отопление  | Есть          | Есть   | Есть                    | Есть                      | Есть                      |
| Тип отопления  | Автономное    | Автономное   | Центральное             | Центральное               | Центральное               |
| Тип канализации  | Автономная    | Центральная  | Центральная             | Центральная               | Центральная               |
| Этажность  | 1             | 1  | 1                       | 1                         | 1                         |
| Операционные расходы, в том числе                            | -             | -  | -                       | -                         | -                         |
| Эксплуатационные расходы                                     | включены      | включены   | включены                | включены                  | включены                  |
| Коммунальные расходы   | не включены   | не включены  | не включены             | не включены               | не включены               |
| Тип цены   | Сделка        | Оферта   | Оферта                  | Оферта                    | Оферта                    |
| Цена согласно оферте   | -             | 211 875  | 370 001                 | 1 106 108                 | 332 500                   |
| Размерность цены оферты                                      | -             | руб./объект/месяц с НДС  | руб./объект/месяц с НДС | руб./объект/месяц без НДС | руб./объект/месяц без НДС |
| <b>Цена, руб./кв.м в год с НДС</b>                           | -             | <b>6 000</b>   | <b>5 578</b>            | <b>4 577</b>              | <b>4 956</b>              |
| <i>Корректировка на тип цены</i>                             | -             | <i>0,915</i>   | <i>0,915</i>            | <i>0,915</i>              | <i>0,915</i>              |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв.м в год</b>               | -             | <b>5 490</b>   | <b>5 104</b>            | <b>4 188</b>              | <b>4 535</b>              |
| <i>Корректировка на местоположение</i>                       | -             | <i>1,00</i>  | <i>1,00</i>             | <i>1,00</i>               | <i>1,00</i>               |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв.м в год</b>               | -             | <b>5 490</b>   | <b>5 104</b>            | <b>4 188</b>              | <b>4 535</b>              |
| <i>Корректировка на площадь</i>                              | -             | <i>1,00</i>  | <i>1,00</i>             | <i>1,00</i>               | <i>1,00</i>               |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв.м в год</b>               | -             | <b>5 490</b>   | <b>5 104</b>            | <b>4 188</b>              | <b>4 535</b>              |
| <i>Корректировка на наличие отопления</i>                    | -             | <i>1,00</i>  | <i>1,00</i>             | <i>1,00</i>               | <i>1,00</i>               |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв.м в год</b>               | -             | <b>5 490</b>   | <b>5 104</b>            | <b>4 188</b>              | <b>4 535</b>              |
| <i>Корректировка на тип отопления</i>                        | -             | <i>1,00</i>  | <i>0,98</i>             | <i>0,98</i>               | <i>0,98</i>               |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв.м в год</b>               | -             | <b>5 490</b>   | <b>5 007</b>            | <b>4 108</b>              | <b>4 448</b>              |
| <i>Корректировка на тип канализации</i>                      | -             | <i>0,99</i>  | <i>0,99</i>             | <i>0,99</i>               | <i>0,99</i>               |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв.м в год</b>               | -             | <b>5 435</b>   | <b>4 957</b>            | <b>4 067</b>              | <b>4 404</b>              |
| <i>Корректировка на НДС</i>                                  | -             | <i>0,847</i>   | <i>0,847</i>            | <i>1,00</i>               | <i>1,00</i>               |
| <b>Скорректированная цена, руб./кв.м в год</b>               | -             | <b>4 606</b>   | <b>4 201</b>            | <b>4 067</b>              | <b>4 404</b>              |
| <b>Итого скорректированная цена, руб./кв.м в год без НДС</b> | <b>4 320</b>  | <i>- среднее арифметическое скорректированных цен аналогов</i> |                         |                           |                           |
| Относительная погрешность, %                                 | 5             |  |                         |                           |                           |

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной (отличная сходимость), от 10% до 20% относится к средней (хорошая сходимость), больше 20% и меньше 33% к значительной (удовлетворительная сходимость) и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости дополнительных исследований<sup>37</sup>. Таким образом, коэффициенту вариации соответствует *хорошая* сходимость.

При сравнении объекта оценки с объектами – аналогами использовались следующие корректировки (остальные параметры незначительно влияют на стоимость объекта и учтены в пределах погрешности метода оценки):

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ЦЕНЫ

Для приведения всех аналогов к единой базе расчета необходимо внести корректировку на отличие цен предложений от фактических цен продаж. В рекламных изданиях указывается цена предложения, которая может меняться в процессе экспозиции объекта на рынке и в

<sup>37</sup> Источник информации - С.В. Грибовский, «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2009г., с. 111

процессе торга. Размер предоставляемой скидки является предметом договоренности продавца и покупателя.

В связи с отсутствием аналитической информации о сделках аналогичного типа недвижимости были использованы данные на уторгование согласно данным «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017 г. – 47 с.», стр. 17, табл. 1.3.2.

Согласно анализу рынка объект оценки относится к универсальным производственно-складским объектам. Среднее значение скидка на уторгование для универсально производственно-складским объектов в среднем составляет 8,5%.

Таким образом, корректировка на тип цены составляет  $0,915 (100\% - 8,5\%) / 100$ .

#### **КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

Корректировка на местоположение проводилась в разрезе 3 факторов:

1. Удаленность и радиальное расположение от МКАД;
2. Населенный пункт расположения объекта;
3. Локальный уровень деловой активности.

- *Удаленность и радиальное расположение от МКАД*

Объект оценки и аналоги расположены на сопоставимом расстоянии от МКАД.

Корректировка на удаленность и радиальное расположение от МКАД не вводилась.

- *Корректировка на населенный пункт.*

по данным аналитического отчета компании Swiss Appraisal (Аналитический обзор. Рынок аренды индустриальной недвижимости Московской области. 4 кв. 2011) «на рынке объектов промышленной недвижимости Московской области отсутствуют различия в ставках по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием – под промышленную застройку, или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи и др.»».

Корректировка на статус населенного пункта не вводилась.

- *Корректировка на локальный уровень деловой активности.* Оцениваемый объект и аналоги расположены на удалении от крупных магистралей в районах с сопоставимым уровнем деловой активности.

Корректировка на локальный уровень деловой активности не вводилась.

Таким образом, корректировка на местоположение не требуется.

#### **КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ**

Объект оценки и все объекты-аналоги возможно сдавать блоками с сопоставимой площади. Таким образом, корректировка на общую площадь не требуется.

#### **КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ОТОПЛЕНИЯ**

Согласно представленной заказчиком документации и визуальному осмотру здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 отапливается. Аналоги №№ 1-5, имею отопление.

Таким образом, корректировка на наличие отопления не требуется.

#### **КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ОТОПЛЕНИЯ**

Согласно данным визуального осмотра отопление объекта оценки производится автономно. Согласно телефонному интервью с представителями собственников было установлено, что объект аналог №1 имеет автономный тип отопления. Объекты аналоги № 2 - 4 имеют центральное отопление. Требуется введение корректировки. Корректировка на тип отопления вводилась согласно удельному весу данной коммуникации аналога, используемого в затратном подходе.

| СКЛАДСКИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ   |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    |                    |                                 | Высота, м: 5,85   |                             | КС-6                         |                     |                                     |                |
|--|------------------------------|------------------|----------------------------------|---|-----------------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>- Стандартное освещение<br>ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный<br>КАРКАС — Стальные металлоконструкции<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Улучшенный металлический сайдинг / с внешней изоляцией<br>Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    |                    |                                 | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Улучшенный металлический сайдинг / с внешней изоляцией. Перекрытия — усиленные<br>ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Без отделки, в офисной части — экономичная<br>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление воздушное<br>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водоснабжение и канализация стандартные |                             |                              |                     |                                     |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               | ОБЪЕМ, м³          | ПЛОЩАДЬ, м²        | КЛАСС                           | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ   | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ              |                              |                     |                                     |                |
| ruC3.19.000.0074   |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               | 37000              |                    | Эконом                          | руб на 1 м³   | 1 333                       |                              |                     |                                     |                |
|  | ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС           | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛИ         | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ           | ПОЛЫ          | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ   | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruC3.19.000.0074   | 264,47<br>19,84%             | 186,02<br>13,96% | 79,18<br>5,94%                   | 17,72<br>1,33%                              | 46,51<br>3,49%        | 95,84<br>7,19% |                           | 324,20<br>24,32% | 1,77<br>0,13% | 2,64<br>0,20%      |                    | 76,32<br>5,73%                  | 30,32<br>2,27%  | 128,34<br>9,63%             | 11,32<br>0,85%               | 68,18<br>5,12%      | 1332,84<br>100,00%                  |                |

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№ 2-4 составляет 0,98 (1-(5,73/3)/100).  
**КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП КАНАЛИЗАЦИИ**

Согласно данным визуального осмотра объекта оценки имеет автономную канализацию. Согласно телефонному интервью с представителями собственников было установлено, что объект аналог №1 имеет автономную канализацию. Объекты аналоги № 2 - 4 имеют центральную канализацию. Требуется введение корректировки. Корректировка на тип канализации вводилась согласно удельному весу данной коммуникации аналога, используемого в затратном подходе.

| СКЛАДСКИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ   |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    |                    |                                 | Высота, м: 5,85   |                             | КС-6                         |                     |                                     |                |
|--|------------------------------|------------------|----------------------------------|---|-----------------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>- Стандартное освещение<br>ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный<br>КАРКАС — Стальные металлоконструкции<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Улучшенный металлический сайдинг / с внешней изоляцией<br>Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               |                    |                    |                                 | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Улучшенный металлический сайдинг / с внешней изоляцией. Перекрытия — усиленные<br>ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Без отделки, в офисной части — экономичная<br>ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление воздушное<br>ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водоснабжение и канализация стандартные |                             |                              |                     |                                     |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               | ОБЪЕМ, м³          | ПЛОЩАДЬ, м²        | КЛАСС                           | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ   | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ              |                              |                     |                                     |                |
| ruC3.19.000.0074   |                              |                  |                                  |   |                       |                |                           |                  |               | 37000              |                    | Эконом                          | руб на 1 м³   | 1 333                       |                              |                     |                                     |                |
|  | ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС           | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛИ         | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ           | ПОЛЫ          | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ   | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruC3.19.000.0074   | 264,47<br>19,84%             | 186,02<br>13,96% | 79,18<br>5,94%                   | 17,72<br>1,33%                              | 46,51<br>3,49%        | 95,84<br>7,19% |                           | 324,20<br>24,32% | 1,77<br>0,13% | 2,64<br>0,20%      |                    | 76,32<br>5,73%                  | 30,32<br>2,27%  | 128,34<br>9,63%             | 11,32<br>0,85%               | 68,18<br>5,12%      | 1332,84<br>100,00%                  |                |

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№ 2-4 составляет 0,99 (1-(2,27/2)/100).

#### КОРРЕКТИРОВКА НА НДС

Для определения ЧОД используется арендная ставка без учета НДС. Согласно данным телефонным интервью с представителями собственников объектов-аналогов №№ 1 и 2 было установлено, что арендная ставка представлена с НДС. Арендная ставка объектов-аналогов №№ 3 и 4 представлена без НДС.

Таким образом, корректировка на НДС для объектов-аналогов №№ 1 и 2 составляет 0,847 (1/1,18).

#### 12.2.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Определение рыночной ставки арендной платы основывается на анализе определенной рыночной ставки арендной платы за 1 кв.м. в год складского помещения согласно разделу 12.2.1.1.данного отчета.

Расчет рыночной ставки аренды для административного здания рассчитан в следующей таблице.

## Расчет арендной ставки для административных помещений

| Тип здания  | Административное | Складское |
|---|------------------|-----------|
| Рыночная ставка арендной платы для складского помещения, руб./кв.м./год без НДС | -                | 4 320     |
| Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса         | -                | 1,55      |
| Скорректированная цена административного помещения, руб./кв.м. в год            | -                | 6 695     |
| Итого скорректированная цена, руб./кв.м в год без НДС                           | 6 695            | -         |

При сравнении объекта оценки с объектами – аналогами использовались следующие корректировки: назначение частей производственно-складского комплекса.

**КОРРЕКТИРОВКА НА НАЗНАЧЕНИЕ ЧАСТЕЙ ПРОИЗВОДСВЕННО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА**

Согласно представленной заказчиком документации и визуальному осмотру торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 является и используется как здание с офисными помещениями.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том I часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А), Нижний Новгород, 2016 г., стр. 243, табл. № 83» отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складского части комплекса составляет 1,55.

Таким образом, корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса составляет 1,55.

**12.2.2. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА ДЛЯ СКЛАДСКИХ ЗДАНИЙ**

Таким образом, потенциальный валовой доход равен:

Табл. № 12.4

## Расчет ПВД

| № п/п         | Наименование                                     | Общая площадь, кв.м. | Арендопригодная площадь, кв.м. | Рыночная арендная ставка, руб./кв.м./г. | Расчетный период, лет | ПВД, руб.         |
|---------------|--|----------------------|--------------------------------|---|-----------------------|-------------------|
| 1             | Складские помещения, общей площадью 1750,3 кв.м. | 1 750,3              | 1 750,3                        | 4 320                                   | 1                     | 7 560 421         |
| 2             | Офисные помещения, общей площадью 763,0 кв.м.    | 763,0                | 763,0                          | 6 695                                   | 1                     | 5 108 285         |
| <b>Итого:</b> | -  | <b>2 513,3</b>       | <b>2 513,3</b>                 | -                                       | -                     | <b>12 668 706</b> |

**12.2.3. РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА**

ДВД – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы, всех скидок в арендной плате и прочих доходов, т.е.:

$$ДВД = ПВД * (1 - K_3) - П + Д_{пр}, \text{ где}$$

$K_3$  – коэффициент занятости, определяемый как отношение величины арендованных площадей к величине потенциальной полезной вместимости.

$\Pi$  – потери от неплатежей арендной платы, также определяются как процент от потенциального валового дохода.

$D_{\text{пр}}$  – прочие доходы, к которым относятся доходы от платной автостоянки, платного туалета и т. п.

На основании проведенного анализа рынка соответствующих помещений для дальнейшего расчета были сделаны следующие допущения:

1. Согласно данным анализа рынка уровень вакантных площадей складских объектов в среднем составляет 9,3%;

Коэффициент загрузки составляет 90,7%.

Таким образом, в рамках настоящего отчета действительный валовой доход равен:

Таблица № 12.5

Расчет ДВД для объекта оценки

| Наименование   | ПВД, руб.  | Средний уровень загрузки, % | ДВД, руб.  |
|--|------------|-----------------------------|------------|
| Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | 12 668 706 | 90,7                        | 11 490 516 |

#### 12.2.4. РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том I часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А), Нижний Новгород, 2016 г.» к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Получить статистическую информацию об уровне операционных расходов в текущий период времени на рынке складской недвижимости Московской области не представляется возможным. Поэтому расчет величины операционных расходов был определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том I часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А), Нижний Новгород, 2016 г.». Согласно данным вышеуказанного справочника значение процента операционных расходов по универсально-производственным объектам составляет 28 % (без учета коммунальных платежей) от потенциального валового дохода (т. № 8, стр. 39 указанного справочника.) Таким образом, для дальнейших расчетов величина прочих операционных расходов была принята в размере 28 %.

Расчет величины операционных расходов представлен в следующей таблице.

Таблица № 12.6

Расчет операционных расходов

| Наименование   | ПВД, руб.  | ОР, % | ОР, руб.  |
|--|------------|-------|-----------|
| Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | 12 668 706 | 28,0  | 3 547 238 |

**12.2.5. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА**

Чистый операционный доход рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Таблица № 12.7

Расчет чистого операционного дохода

| Объект оценки  | ДВД, руб.  | ОР, руб.  | ЧОД, руб. |
|--|------------|-----------|-----------|
| Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477, адрес местоположения: Московская область, г. Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 | 11 490 516 | 3 547 238 | 7 943 278 |

**12.2.6. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Коэффициент капитализации  $R$  включает ставку дохода на капитал  $Y$  (ставку дисконтирования) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств  $i$ :

$$R = Y + i$$

Коэффициент капитализации определяется методом кумулятивного построения.

Расчет ставки дисконтирования при использовании кумулятивного метода производится в следующей последовательности:

1. Определение очищенной от рисков нормы дохода (безрисковая ставка);
2. Определение премии за риск

**Определение безрисковой ставки**

В качестве безрисковой ставки была взята доходность к погашению государственных облигаций федерального займа.

Облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск ОФЗ-46012-АД, дата погашения 05.09.2029 г. на дату оценки имеют доходность к погашению 6,41% годовых (<http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=8332&yt=1&java=1#graph>). Таким образом, безрисковая ставка на дату оценки принята в размере 6,41%.

**Определение премий за риск**

В литературе по проблемам экономического риска приводится много различных методов количественной оценки риска, наиболее распространенными из которых являются статистический метод и метод экспертных оценок. Статистический метод оценки риска требует наличие значительного массива данных, который, как правило, отсутствует. Поэтому использовался метод экспертных оценок, который состоит из следующих этапов.

1. В финансовом менеджменте выделяются следующие общие категории риска:
  - технико-технологический риск
  - бизнес-риск
  - социально-политический риск;
  - юридический риск.

Уровни риска принимаются в диапазоне от 0% до 5%. Для оцениваемого объекта риски были определены следующим образом.

Таблица № 12.15

| Виды риска                          | Описание риска  |
|-------------------------------------|---|
| <b>Технико-технологический риск</b> |   |
| Строительный риск                   | Неопределенность в отношении величины строительных издержек, сроков строительства, возможность выявления скрытых дефектов строительных конструкций и технологии строительства |
| Риск износа                         | Вероятность возникновения дополнительных затрат, не связанных с регулярными ремонтами, регламентированными правилами эксплуатации недвижимости.                               |



| Виды риска              | Описание риска   |
|-------------------------|--|
| Экологический риск      | Вероятность возникновения экологических факторов, влияющих на стоимость недвижимости.  |
| <b>Бизнес-риск</b>      |  |
| Риск низкой ликвидности | Вероятность потерь при реализации актива. Высок для индивидуального инвестора и несутсуществен для институциональных инвесторов. |
| Риск менеджмента        | Вероятность неграмотного управления объектом недвижимости  |
| Секторный риск          | Вероятность резкого изменения соотношения спроса и предложения недвижимости в оцениваемом секторе.                               |
| Региональный риск       | Вероятность резкого изменения ситуации в оцениваемом регионе.  |
| Риск инфляции           | Риск неожиданных изменений темпов инфляции. Учтен в расчете номинальной безрисковой ставки.                                      |
| <b>Юридический риск</b> |  |
| Законодательный риск    | Вероятность изменения законодательства.  |
| Налоговый риск          | Вероятность изменения налогового окружения   |
| Планировочный риск      | Вероятность изменения политики зонирования и планирования территории.  |
| Юридический риск        | Вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректного оформления статей арендных договоров.            |

Выполняется оценка каждого фактора по выбранной шкале. Была выбрана пятибалльная шкала, поскольку она достаточно точно способна отобразить градации риска: минимальный, низкий, средний, высокий, максимальный. Определяется средневзвешенная (с учетом значимости факторов) сумма оценок всех факторов. Ниже представлена таблица с характеристиками рисков для зданий.

Таблица № 12.16

## Оценка риска

| Виды риска                          | Оценка риска | Характеристика риска  |
|-------------------------------------|--------------|---|
| <b>Технико-технологический риск</b> |              |   |
| Строительный риск                   | низкий       | Возможно выявление скрытых дефектов строительных конструкций и технологии строительства                             |
| Риск износа                         | минимальный  | Незначительный хронологический возраст объекта  |
| Экологический риск                  | минимальный  | Оцениваемый объект – нежилое помещение, используемое под склад. Вероятность нанесения ущерба экологии – минимальная |
| <b>Бизнес-риск</b>                  |              |   |
| Риск низкой ликвидности             | средний      | Объект оценки является коммерчески привлекательным  |
| Риск менеджмента                    | средний      | Объект находится на рынке более 8-х лет, возникновения трудностей в управлении маловероятно                         |
| Секторный риск                      | средний      | Спрос на данные помещения устойчив, однако существует значительная конкуренция                                      |
| Региональный риск                   | средний      | Объект оценки располагается на достаточно развитом рынке недвижимости   |
| <b>Юридический риск</b>             |              |   |
| Законодательный риск                | низкий       | Систематическое изменение законодательной базы РФ   |
| Налоговый риск                      | низкий       | Систематическое изменение налоговой базы РФ   |
| Планировочный риск                  | низкий       | Вероятность увеличения аналогичных объектов, изменения планировки района минимальная                                |
| Юридический риск                    | низкий       | Все документы на объект оформлены надлежащим образом  |

Проведенная балльная оценка представлена в таблице № 12.17. При оценке было принято допущение о равной значимости всех факторов для каждой категории риска.

Таблица № 12.17

## Балльная оценка рисков

| Виды риска                          | Уровень риска         | Оценка риска | Оценка риска | Относительная оценка |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|----------------------|
| <b>технико-технологический риск</b> | <b>Итого среднее:</b> | -            | <b>1,3</b>   | 0,27                 |
| - строительный риск                 | 5                     | низкий       | 2            | -                    |
| - риск износа                       | 5                     | минимальный  | 1            | -                    |
| - экологический риск                | 5                     | минимальный  | 1            | -                    |
| <b>бизнес-риск</b>                  | <b>Итого среднее:</b> | -            | <b>3</b>     | 0,6                  |
| - риск низкой ликвидности           | 5                     | средний      | 3            | -                    |

| Виды риска              | Уровень риска         | Оценка риска | Оценка риска | Относительная оценка |
|-------------------------|-----------------------|--------------|--------------|----------------------|
| - риск менеджмента      | 5                     | средний      | 3            | -                    |
| - секторный риск        | 5                     | средний      | 3            | -                    |
| - региональный риск     | 5                     | средний      | 3            | -                    |
| <b>юридический риск</b> | <b>Итого среднее:</b> | -            | <b>2</b>     | <b>0,4</b>           |
| - законодательный риск  | 5                     | низкий       | 2            | -                    |
| - налоговый риск        | 5                     | низкий       | 2            | -                    |
| - планировочный риск    | 5                     | низкий       | 2            | -                    |
| - юридический риск      | 5                     | низкий       | 2            | -                    |

1. Установление максимального размера премии для каждой категории риска. Для всех видов риска экспертно был установлен максимальный размер премии в размере 5%.
2. Количественная оценка премии за риск определяется по формуле:

$$I = \sum_{i=1}^4 I_i * m_i, \text{ где}$$

I – интегральный размер премии за риск;

$I_i$  – относительная оценка  $i$ - категории риска;

$m_i$  – размах шкалы, в пределах которой осуществляется оценка  $i$  – категории риска.

Результаты расчетов представлены в следующей таблице.

Таблица № 12.18

## Премия за риск

| Виды риска                   | Относительная оценка | Премиальная шкала, % | Премия, %  |
|------------------------------|----------------------|----------------------|------------|
| технико-технологический риск | 0,27                 | 5                    | 1,3        |
| бизнес-риск                  | 0,6                  | 5                    | 3,0        |
| юридический риск             | 0,4                  | 5                    | 2,0        |
| <b>Итого премия за риск</b>  | -                    | -                    | <b>6,3</b> |

Таким образом, ставка дисконтирования составляет:  $6,41\% + 6,3\% = 12,74\%$ .

Ставка капитализации определялась методом Ринга. Суть метода заключается в возмещении инвестированного капитала равными суммами и определяется по формуле:

$$\text{Норма возврата капитала} = 1/n, \text{ где} \quad (12.3)$$

$n$  - оставшийся срок экономической жизни.

Оставшийся срок экономической жизни здания был определен в п. 3.3. настоящего отчета и составил 74 лет. Отсюда:

$$\text{Норма возврата} = 1 / 74 = 0,0135$$

Таким образом, ставка капитализации для номерного фонда равна:

$$0,1274 + 0,0135 = 0,141$$

### 12.2.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость объектов определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

V – стоимость оцениваемого объекта;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации;

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет:

## Расчет рыночной стоимости

| № п/п | Показатель   | Значение                 |
|-------|--|--------------------------|
| 1     | Чистый операционный доход, руб.                      | 7 943 278                |
| 2     | Ставка капитализации                                 | 14,1                     |
| 3     | Капитализированный доход, руб. (1/2) с НДС           | 66 529 332 <sup>38</sup> |
| -     | <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b> | <b>66 529 332</b>        |

**12.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ**

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом по состоянию на дату оценки, составляет: 66 529 332 рублей РФ

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС без учета дизельного генератора, рыночная стоимость которого определена в разделе 13 данного отчета составляет:

**66 246 019 рублей РФ<sup>39</sup>**

<sup>38</sup> 66 529 332 (7 943 278/0,141\*1,18).

<sup>39</sup> 66 246 019 (66 529 332-283 313).

### **13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ, НЕОБХОДИМОГО ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ДАННОГО ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА**

Согласно данным визуального осмотра на территории данного производственно-складского комплекса имеется дизельный генератор, за счет которого производится необходимое количество электроэнергии, для функционирования и эксплуатации данного производственно-складского комплекса.

#### **13.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации: Дизель генераторная установка Grand Motors, мощностью 53 кВт (66 кВа), год выпуска 2008.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право собственности. Согласно данным оборотно-сальдовой ведомости по счету 01 за 06 марта 2017 г.

Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов): не выявлена.

Допущения, на которых должна основываться оценка: объект оценки оценивается исходя из фактического состояния на дату оценки.

##### **13.1.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Визуальный осмотр объекта оценки проводился оценщиком 13 декабря 2017 года. Описание объекта оценки составлено на основании осмотра.

##### **13.1.2. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

Согласно визуальному осмотру дизель генераторная установка Grand Motors, мощностью 53 кВт (66 кВа), год выпуска 2008 используется по назначению.

### **13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ И ИЗНОСА**

#### **13.2.1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На дату оценки согласно визуальному осмотру дизель генераторная установка находится в удовлетворительном техническом состоянии.

#### **13.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА**

**Износ** – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей экономической пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. С экономической точки зрения износ имущества выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем или его обесценивание. В оценке износ определяется как *«утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине»*.

В теории и практике оценки машин и оборудования используются следующие методы определения износа:

1. Экспертные:
  - метод эффективного возраста;
  - метод экспертизы состояния.
2. Экономико-статистические:
  - метод снижения доходности;
  - метод стадии ремонтного цикла.
3. Экспериментально-аналитические:

- метод снижения потребительских свойств;
- метод поэлементного расчета;
- прямой метод.

**Физический износ** – это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов. В результате физического износа не только ухудшаются технические характеристики объекта оценки, но и увеличивается вероятность возникновения поломок, приводящих к уменьшению остаточного срока службы, как всего изделия, так и его узлов. Физический износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

**Функциональное устаревание** – это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Оно включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению дополнительных возможностей применения, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности. Функциональный износ считается неустраимым.

**Внешний (экономический) износ** – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр. Внешний износ считается неустраимым ввиду того, что затраты на изменение экономической обстановки значительно больше стоимости нового имущества, аналогичного оцениваемому.

После определения отдельно всех видов износа общий износ определяется как

$$I = 1 - (1 - I_{\text{фи}}) \times (1 - I_{\text{фу}}) \times (1 - I_{\text{эк}}), \quad (13.1)$$

где:

$I_{\text{фи}}$  – физический неустраимый износ,

$I_{\text{фу}}$  – функциональный износ,

$I_{\text{эк}}$  – экономический износ.

### 13.2.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Определение физического состояния оборудования проведено *методом экспертизы состояния*. Метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта и определение степени его физического износа. При этом оценщик может воспользоваться уже имеющейся практикой обследования технического состояния имущества, которое периодически проводят ремонтные службы предприятий. Обычно такие инспекционные осмотры делают для того, чтобы выяснить, в каком виде ремонта нуждается оборудование. Опытные ремонтники вполне квалифицированно могут оценить и степень износа оборудования, если перед ними поставить такую задачу. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность ее результатов.

Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов, при этом результирующее значение износа определяется из зависимости:

$$\Phi_{u\Sigma} = \sum \Phi_{ui} * \alpha_i, \quad (13.2)$$

где  $\Phi_{ui}$  – оценка износа  $i$ -го эксперта;

$\alpha_i$  – весомость мнения  $i$ -го эксперта.

Весомость мнений экспертов определяется из условия  $\sum \alpha_i = 1$ .

Чтобы эксперты руководствовались едиными критериями оценки износа, составляют специальные оценочные шкалы (Табл. № 13.1.).

Объективность экспертных оценок можно повысить, если при определении технического состояния оборудования использовать современные методы и специальную аппаратуру технической диагностики.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа<sup>40</sup>

| Состояние имущества           | Характеристика физического состояния  | Коэффициент износа, % |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| Новое                         | Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии; оборудование, находящееся на гарантийном обслуживании  | 0 – 5                 |
| Очень хорошее                 | Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей  | 10 – 15               |
| Хорошее                       | Бывшее в эксплуатации оборудование; полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии   | 20 – 35               |
| Удовлетворительное            | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.   | 40 – 60               |
| Условно пригодное             | Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов | 65 – 80               |
| Неудовлетворительное          | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов  | 85 – 90               |
| Негодное к применению или лом | Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь  | 97,5 – 100            |

Согласно визуальному осмотру дизель генераторная установка Grand Motors имеет удовлетворительное техническое состояние, физический износ составляет среднее значение выше указанного диапазона 50 %.

**13.2.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА**

При проведении оценки с использованием в качестве аналогов (стоимости воспроизводства/замещения) идентичного оцениваемому оборудованию, влияние новых технологий и иных составляющих функционального износа учитывается в стоимости идентичного оборудованию. В качестве аналогов взяты полные или близкие аналоги оцениваемого оборудования. Значение функционального износа для оборудования  $I_{\text{ф}}$  составляет 0%.

**13.2.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО ИЗНОСА**

Внешний износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям, что приводит к снижению спроса на оцениваемый вид оборудования.

Внешний износ для оборудования, как правило, связан с двумя факторами:

1. Отсутствие спроса на данный вид оборудования.
2. Переход оборудования на вторичный рынок, что связано с представлениями собственника об отсутствии у такого оборудования гарантийного обслуживания, неизвестных условиях эксплуатации или хранения и др. факторах.

<sup>40</sup> А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, А.Г. Бездудная, П.Ю. Ерофеев, Оценка машин, оборудования и транспортных средств, Учебно-методическое пособие; под общ. ред. д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - СПб.: «Гуманистика», 2007 г., табл. 3.1

При переходе на вторичный рынок оборудование теряет в стоимости независимо от его технического и функционального состояния. Это связано с представлениями потенциального покупателя о возможных неисправностях, отсутствии гарантий и предпродажной подготовки, ненадлежащей эксплуатации.

Величина внешнего износа, определяемая фактором перехода на вторичный рынок, для строительной техники согласно данным «Сборника рыночных корректировок СРК – 2016, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2016 г.», стр. 125, табл. 60 составляет 0,902 или 9,8 %.

#### 13.2.2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОБЩЕГО ИЗНОСА

Расчет накопленного износа проводится мультипликативным подходом по формуле (13.1). Определение общего износа проводится после расчета всех его составляющих. Значение накопленного износа представлено в таблице № 13.2.

Таблица № 13.2

| № п/п | Наименование        | Год выпуска | Техническое состояние | Ифи, % | Ифу, % | Ивн, % | И, % |
|-------|---------------------|-------------|-----------------------|--------|--------|--------|------|
| 1     | Дизельный генератор | 2008        | Удовлетворительное    | 50     | 0      | 9,8    | 55   |

### 13.3. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ состояния и тенденций развития рынка спецтехники проводился с использованием следующих источников информации:

- <https://www.grandmotors.ru/diesel.php>;
- <http://www.jcbgenerators.ru>;
- <http://www.generent.ru/>.

#### 13.3.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно телефонным интервью с менеджерами компаний, специализирующихся на продаже оборудования:

- Компания ЗАО «ГрандМоторс», <https://www.grandmotors.ru/proezd.php>, тел. 8-(495)-411-94-60;
- Компания «ЛОНМАДИ», <http://www.jcbgenerators.ru/contacts>, (495) 916-60-90;
- Компания ООО «ЭнергоПроф», <https://www.sklad-generator.ru>, (495)320-99-97.

Было установлено, что основными ценообразующими факторами является:

- Марка/модель;
- Год выпуска;
- Мощность;
- Технические характеристики (двигатель);
- Техническое состояние (состояние основных агрегатов).

#### 13.3.2. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Согласно телефонному интервью с менеджером компании, специализирующейся на продаже спецтехники: Компания «Завод КриалЭнергоСтрой», <http://tss.krialenergo.ru/>, (800)555-44-01., было установлено, что сопоставимая по мощности и исполнению модель предлагается от 628 189 рублей.

#### 13.3.3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Согласно анализу рынка предложений по данному оборудованию или аналогично данному оборудованию не выявлено.

#### 13.3.4. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

Согласно телефонному интервью с менеджером компании, специализирующейся на продаже спецтехники: Компания «Завод КриалЭнергоСтрой», <http://tss.krialenergo.ru/>, (800)555-

44-01., было установлено, что сопоставимая по мощности и исполнению модель предлагается от 628 189 рублей.

Согласно анализу рынка предложений по данному оборудованию или аналогично данному оборудованию не выявлено.

### **13.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

#### **13.4.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА**

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется создание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Подход для машин и оборудования формализуется в виде:

$$C = C_v \times (1 - I), \text{ где} \quad (13.1)$$

$C_v$  – восстановительная стоимость объекта оценки,

$I$  – общий износ,

Восстановительная стоимость в стандартах оценки соответствует понятию стоимости воспроизводства либо стоимости замещения без учета износа.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В оценке стоимости воспроизводства имеется элемент условности, так как подобные объекты могут сегодня не производиться и их производство никто не собирается налаживать, а если их производство уже существует, то в нем используются уже новые материалы и технологии. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

При оценке стоимости замещения необходимо принимать во внимание, что оцениваемый объект может иметь функциональный и экономический износ по отношению к более современному объекту замещения.

Затратный подход к оценке машин и оборудования практически реализуется в следующих методах:

- расчет по цене однородного объекта;
- метод замещения или аналого-параметрический метод;
- поэлементный расчет;
- анализ и индексация затрат;
- расчет по укрупненным нормативам.

Для оценки восстановительной стоимости требуется информация о стоимости покупки или о затратах на изготовление нового объекта, аналогичного оцениваемому.

#### **13.4.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ**

1. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки как восстановительной стоимости с учетом износа.

#### **13.4.3. РАСЧЕТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ**

Восстановительная стоимость оборудования представлена в таблице 13.2.



Табл. № 13.3

*Восстановительная стоимость*

| № п/п | Наименование                          | ВС, руб. | Источник информации   |
|-------|---------------------------------------|----------|---|
| 1     | Дизельный генератор АД- 60С-Т400-1РМ2 | 628 189  | <a href="http://tss.krialenergo.ru/">http://tss.krialenergo.ru/</a> <sup>41</sup> |

**13.4.4. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА**

Расчет накопленного износа проводился в разделе 13.2.

**13.4.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Рыночная стоимость рассчитывалась по формуле (13.1) и представлена в таблице № 13.3.

Табл. № 13.4

*Расчет рыночной стоимости*

| № п/п | Наименование                          | ВС, руб. | Износ, % | Износ, руб. | РС, руб. |
|-------|---------------------------------------|----------|----------|-------------|----------|
| 1     | Дизельный генератор АД- 60С-Т400-1РМ2 | 628 189  | 55       | 344 876     | 283 313  |

**13.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, на дату оценки представлена в следующей таблице.

Табл. № 13.5

*Рыночная стоимость объекта оценки*

| № п/п | Наименование                          | РС, руб. |
|-------|---------------------------------------|----------|
| 1     | Дизельный генератор АД- 60С-Т400-1РМ2 | 283 313  |

<sup>41</sup>[http://tss.krialenergo.ru/?utm\\_source=yandex&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=%D1%82%D1%81%D1%81\\_poisk&utm\\_content=2478054147&utm\\_term=%D0%94%D0%B8%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D0%B3%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D0%B0%D0%B4%2050%D1%81%20%D1%82400&region=213&region\\_name=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&block=premium&position=2&roistat=direct14\\_search\\_2478054147\\_%D0%94%D0%B8%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D0%B3%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D0%B0%D0%B4%2050%D1%81%20%D1%82400&roistat\\_referrer=none&roistat\\_pos=premium\\_2&yclid=1827570857777457496](http://tss.krialenergo.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=%D1%82%D1%81%D1%81_poisk&utm_content=2478054147&utm_term=%D0%94%D0%B8%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D0%B3%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D0%B0%D0%B4%2050%D1%81%20%D1%82400&region=213&region_name=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&block=premium&position=2&roistat=direct14_search_2478054147_%D0%94%D0%B8%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D0%B3%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D0%B0%D0%B4%2050%D1%81%20%D1%82400&roistat_referrer=none&roistat_pos=premium_2&yclid=1827570857777457496)

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

В результате проведенной оценки получены следующие результаты стоимости объекта оценки:

Таблица № 13.1

Результаты, полученные оценочными подходами

| Оценочный подход     | Рыночная стоимость, определенная в рамках подхода, руб. |
|----------------------|---|
| Затратный подход     | 76 083 785  |
| Сравнительный подход | 78 463 403  |
| Доходный подход      | 66 246 019  |

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию.

Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. Оцениваемый объект эксплуатируется недолго.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Рынок коммерческой недвижимости в Московской области достаточно развит, на нем существует достаточное количество информации о предложениях, аналитических обзорах и исследовательских материалах. Поэтому имеющейся информации достаточно для полноценного применения сравнительного и доходного подходов. К тому же сравнительный и доходный подходы наиболее точно отражают экономическую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Относительная погрешность результатов сравнительным и доходным подходом, составляет 18%, что для такого типа расчетов является хорошим результатом.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 13.2

Согласование результатов

| Оценочный подход | Значение рыночной стоимости, руб. | Весовой коэффициент | Удельные значения (округленно), руб. |
|------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Затратный        | 76 083 785                        | 0,00                | 0                                    |
| Сравнительный    | 78 463 403                        | 0,50                | 39 232 000                           |
| Доходный         | 66 246 019                        | 0,50                | 33 123 000                           |
| <b>Итого</b>     | -                                 | <b>1,0</b>          | <b>72 355 000</b>                    |

Рыночная стоимость объекта оценки на дату проведения оценки без учета стоимости, составляет:

**72 355 000 РУБЛЕЙ РФ С УЧЕТОМ НДС**  
**(Семьдесят два миллиона триста пятьдесят пять тысяч)**

Рыночная стоимость попозиционно на дату проведения оценки составляет:

Таблица № 13.3

*Рыночная стоимость*

| № п/п         | Наименование   | Рыночная стоимость с НДС, руб. | Рыночная стоимость без НДС, руб. | Доля       |
|---------------|--|--------------------------------|----------------------------------|------------|
| 1             | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477  | 39 932 737                     | 33 841 303                       | 0,858      |
| 2             | Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92  | 25 824 737*                    | 25 824 737                       | -          |
| 3             | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510   | 5 024 198                      | 4 257 795                        | 0,108      |
| 4             | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. Г3. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519  | 100 598                        | 85 253                           | 0,002      |
| 5             | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904   | 36 247                         | 30 718                           | 0,001      |
| 6             | Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938   | 111 673                        | 94 638                           | 0,002      |
| 7             | Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48  | 143 779                        | 121 847                          | 0,003      |
| 8             | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506   | 411 793                        | 348 977                          | 0,009      |
| 9             | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505 | 161 646                        | 136 988                          | 0,003      |
| 10            | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493   | 75 007                         | 63 565                           | 0,002      |
| 11            | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484   | 532 585                        | 451 343                          | 0,011      |
| <b>Итого:</b> |  | <b>72 355 000</b>              | <b>65 257 164</b>                | <b>1,0</b> |

\*Согласно статье 143. Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) НДС не облагается.

## 15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки.

#### Положительные факторы:

1. Объект оценки расположен в городе Котельники.
2. Хорошая транспортная доступность.
3. На объект оценки оформлено право собственности.

#### Негативные факторы

1. Площадь здания 2 513,3 кв. м является достаточно крупной для рынка коммерческой недвижимости г. Котельники.

Степень ликвидности объекта оценки определена оценщиком с использованием Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

По срокам реализации уровень ликвидности представлен в соответствии со следующей градацией<sup>42</sup>

Таблица № 14.1

Уровни ликвидности

| Показатель ликвидности          | Высокая | Средняя | Низкая  |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| Примерный срок реализации, мес. | 30-60   | 61-270  | 271-545 |

Основываясь на вышеуказанных факторах, существенно влияющих на ликвидность объекта оценки, и на информацию, предоставленную представителями риэлторских компаний «Миан-Недвижимость» (тел. (495) - 974-6262), «Миэль» (тел. (495) - 777-3377), «БЕСТ-Недвижимость» (тел. (495) - 795-00-22), «МГСН» (тел. (495) – 775 - 8759), оценщик пришел к выводу, что с учетом сложившейся экономической ситуации на рынке коммерческой недвижимости срок экспозиции объекта оценки составляет 330-390 дней, что соответствует **низкому показателю ликвидности.**

### 15.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Анализ различных определений ликвидационной стоимости показывает, что ликвидационная стоимость, несмотря на то, что она относится к нерыночной базе стоимости, является производной величиной от рыночной стоимости. Поэтому для оценки ликвидационной стоимости удобно использовать следующее равенство.

$$C_{\text{лик}} = C_{\text{рын}} * K_{\text{прив}}, \text{ где} \quad (14.1)$$

$C_{\text{лик}}$  – ликвидационная стоимость объекта оценки;

$C_{\text{рын}}$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$K_{\text{прив}}$  – коэффициент приведения.

Определение коэффициента приведения основывается на следующих положениях:

- коэффициент зависит от сложившихся рыночных условий;
- более ликвидная недвижимость имеет более высокое значение коэффициента приведения;
- чем меньше ограниченный срок реализации отличается от среднерыночного срока, тем больше значение коэффициента приведения.

### 15.2. МЕТОДИКА РАСЧЕТА МЕТОДОМ ГАЛАСЮКА

Расчет ликвидационной стоимости методом Галасюка - определение ликвидационной стоимости объектов в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов. Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по

<sup>42</sup> Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

формуле:

$$VL=V_m \cdot k_L = V_m \cdot K_e (1+i_m)^{-td \cdot m} \quad (14.2)$$

где VL – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (tf), который короче разумно долгого периода экспозиции;

$V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

$td$  – период дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течении года;  $i$  – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

$K_e$  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рассчитанное значение рыночной стоимости объекта оценки приведено в разделе 13. настоящего отчета.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции (типичный период экспозиции) этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки ( $tr$ ) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т. п.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта ( $tf$ ).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта ( $tf$ ), который условно может быть приравнен к нулю.

Фиксированный период экспозиции этого объекта  $tf$  принимается равным 6 месяцам. Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования ( $td$ ), которое осуществляется по формуле:

$$td=tr-tf \quad (14.3)$$

где  $tr$  – разумно долгий период экспозиции объекта оценки ;

$tf$  – фиксированный период экспозиции объекта оценки .

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости ( $i$ ), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным.

На дату оценки значение ключевой ставки составляет 8,25%.

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

В соответствии с Табл. 14.2 спрос был определен как слабо-эластичный.

Таблица № 14.2

| Количество потенциальных покупателей объекта | Степень специализации объекта | Подтип спроса             |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| Значительное                                 | Незначительная                | Абсолютно эластичный      |
| Значительное                                 | Средняя                       | Сильно-эластичный         |
| Значительное                                 | Значительная                  | Средне-эластичный         |
| <b>Среднее</b>                               | <b>Незначительная</b>         | <b>Слабо-эластичный</b>   |
| Среднее                                      | Средняя                       | С единичной эластичностью |
| Среднее                                      | Значительная                  | Слабо-неэластичный        |
| Незначительное                               | Незначительная                | Средне-неэластичный       |
| Незначительное                               | Средняя                       | Сильно-неэластичный       |
| Незначительное                               | Значительная                  | Абсолютно неэластичный    |

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ( $K_e$ ), используется Таблица 14.3.

Таблица № 14.3

| Тип спроса                | Подтип спроса             | Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ ED $ | Значения коэффициента КЭ |
|---------------------------|---------------------------|---|--------------------------|
| Абсолютно эластичный      | Абсолютно эластичный      | $ ED  \rightarrow \infty$   | 1                        |
|                           | Сильно-эластичный         | $ ED  > 2$  | 1                        |
|                           | Средне-эластичный         | $1,5 <  ED  \leq 2$   | 0,94                     |
|                           | <b>Слабо-эластичный</b>   | <b><math>1 &lt;  ED  \leq 1,5</math></b>                          | <b>0,85</b>              |
| С единичной эластичностью | С единичной эластичностью | $ ED  = 1$  | 0,76                     |
| Неэластичный              | Слабо-неэластичный        | $0,66 <  ED  < 1$   | 0,68                     |
|                           | Средне-неэластичный       | $0,33 <  ED  \leq 0,66$   | 0,46                     |
|                           | Сильно-неэластичный       | $0 <  ED  \leq 0,33$  | 0,16                     |
| Абсолютно неэластичный    | Абсолютно неэластичный    | $ ED  = 0$  | 0                        |

Расчет ликвидационной стоимости представлен в нижеследующей таблице:

Таблица № 14.4

|   |                   |
|---|-------------------|
| Рыночная стоимость, руб.                        | <b>72 355 000</b> |
| Типичный срок экспозиции, мес.                  | 12                |
| Вынужденный срок экспозиции, мес.               | 9                 |
| Подтип спроса                                   | Слабо-эластичный  |
| Поправочный коэффициент на эластичность спроса  | 0,85              |
| Продолжительность периода дисконтирования, мес. | 3                 |
| Ставка дисконтирования, %                       | 8,25%             |
| Ликвидационная скидка                           | <b>17%</b>        |
| <b>Ликвидационная стоимость, руб.</b>           | <b>60 054 650</b> |

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет:

**60 054 650 рублей РФ с учетом НДС**

**(Шестьдесят миллионов пятьдесят четыре тысячи шестьсот пятьдесят)**

Ликвидационная стоимость попозиционно на дату проведения оценки составляет:

Таблица № 13.3

## Рыночная стоимость

| № п/п         | Наименование   | Ликвидационная стоимость с НДС, руб. | Ликвидационная стоимость без НДС, руб. | Доля       |
|---------------|--|--------------------------------------|--|------------|
| 1             | Здание торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 2513,3 кв.м., инв. № 078:104-754, лит. Б. Кадастровый номер: 50:22:0050101:477  | 33 144 172                           | 28 088 281                             | 0,858      |
| 2             | Земельный участок под размещение торгово-выставочного комплекса, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 5965 кв. м, кадастровый номер 50:22:0050201:92  | 21 434 532*                          | 21 434 532                             | -          |
| 3             | Сооружение – асфальтобетонная площадка, назначение: для благоустройства территории, общая площадь 3100 кв.м., инв.№ 078:104-754, лит. I. Кадастровый номер: 50:22:0050101:510  | 4 170 084                            | 3 533 970                              | 0,108      |
| 4             | Септик-отстойник, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, объем 5,0 куб.м., инв. № 078:104-754, лит. Г3. Кадастровый номер: 50:22:0050101:519  | 83 496                               | 70 760                                 | 0,002      |
| 5             | Водопровод технический, назначение: сооружение коммунальной инфраструктуры, протяженность 17,5 м, инв. №078:104-754, лит В. Кадастровый номер: 50:22:0050201:904   | 30 085                               | 25 496                                 | 0,001      |
| 6             | Котельная, назначение: другие сооружения, общая площадь 17,4 кв.м., инв. №078:104-754, лит Г. Кадастровый номер: 50:22:0050201:938   | 92 689                               | 78 550                                 | 0,002      |
| 7             | Склад для хранения дизельного топлива, назначение: другие сооружения, общая площадь 15,3 кв.м., инв. №078:104-754, лит. Г1, Кадастровый номер: 50:22:0050101:48  | 119 337                              | 101 133                                | 0,003      |
| 8             | Скважина для технического водоснабжения, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, глубина 25,0 м., инв. №078:104-754, лит. Г2. Кадастровый номер: 50:22:0050101:506   | 341 788                              | 289 651                                | 0,009      |
| 9             | Сеть хозяйственно-бытовой канализации, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 20,5м., инв. №078:104-754, лит К. Условный номер: 50-50-22/066/2008-296. Кадастровый номер: 50:22:0050101:505 | 134 166                              | 113 700                                | 0,003      |
| 10            | Электрический кабель низковольтный, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 17 м, инв. №078:104-754, лит. Л. Кадастровый номер: 50:22:0050101:493   | 62 256                               | 52 759                                 | 0,002      |
| 11            | Тепловая сеть, назначение: сооружение энергетики и электропередачи, протяженность 20 м., инв. №078:104-754, лит. Т. Кадастровый номер: 50:22:0050101:484   | 442 046                              | 374 615                                | 0,011      |
| <b>Итого:</b> |  | <b>60 054 650</b>                    | <b>54 163 446</b>                      | <b>1,0</b> |

\*Согласно статье 143. Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) НДС не облагается.

## **16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **16.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

- Конституция Российской Федерации.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Лесной кодекс Российской Федерации.
- Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
- Федеральные стандарты оценки ФСО 1-3, 7, 9, 12.
- "Временная методика оценки жилых помещений", утверждена Приказом Минстроя России от 27 декабря 1995 г. № 17-115.

### **16.2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

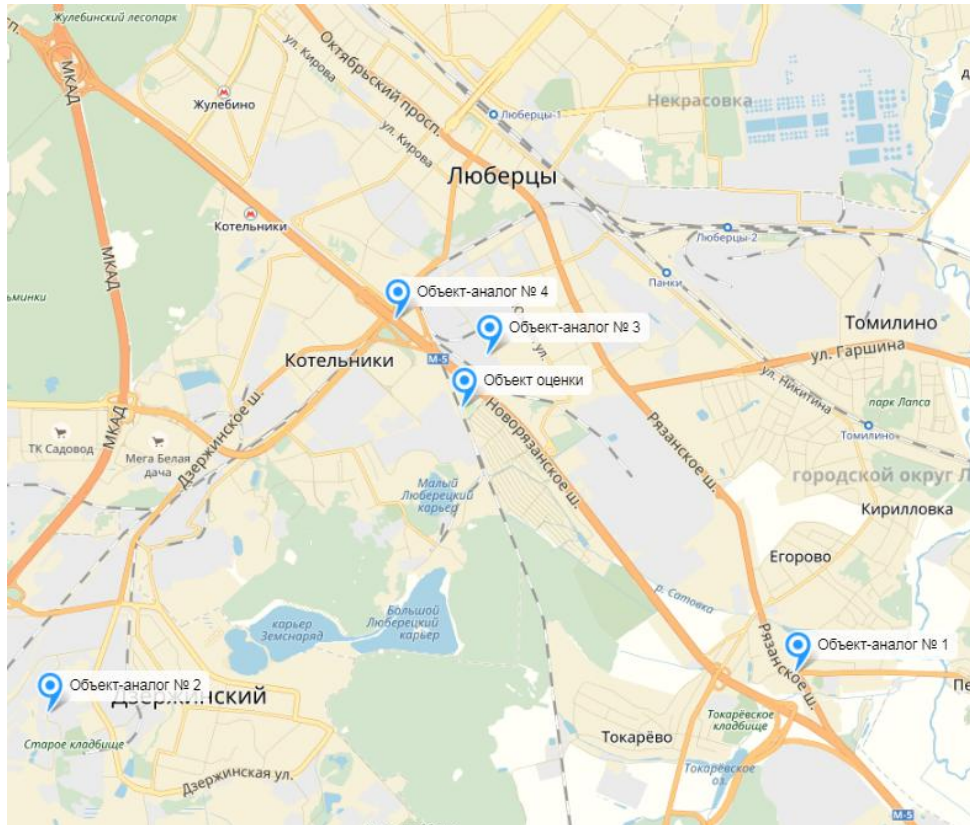
- <http://www.irn.ru/articles/39607.html>;
- <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/1119/documents/ru/russian-retail-market-4676.pdf>;
- <https://zдание.info/2393/2467/news/9313>;
- <http://www.knightfrank.ru/research/-1-2017-4688.aspx>;
- [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1\\_retail\\_rus.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_retail_rus.pdf?la=ru-RU);
- Другие источники сети интернет (в том числе указаны по тексту отчета).

### **16.3. ЛИТЕРАТУРА И СПРАВОЧНИКИ**

- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости КО-ИНВЕСТ.
- С. В. Грибовский. "Оценка доходной недвижимости", Санкт – Петербург. 2001.
- Е.И. Тарасевич. "Оценка недвижимости", С.-Петербург "Издательство СПбГТУ", 1997.
- С.П. Коростелев. "Основы теории и практики оценки недвижимости". Москва. 1998.
- Д. Фридман, Н. Ордуэй. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости". Москва. 1997.
- МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 86, 2014 года;
- МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 94, 2016 года;
- МИАБ Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» № 98, 2017 года;
- Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, авторы Л.А Лейфер, Т.В. Крайникова, Нижний Новгород, 2016 г.;
- Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Крайникова Т.В., издание 4, Нижний Новгород, 2016 г.;
- В. С. Болдырев, А. С. Галушка, А. Е. Федоров "Введение в теорию оценки недвижимости". Москва. 1998.
- Петров В.И. "Оценка стоимости земли", Курс лекций в Финансовой академии при Правительстве РФ, 2001.
- Дж. Тейлор. "Введение в теорию ошибок", Москва, Мир, 1985.

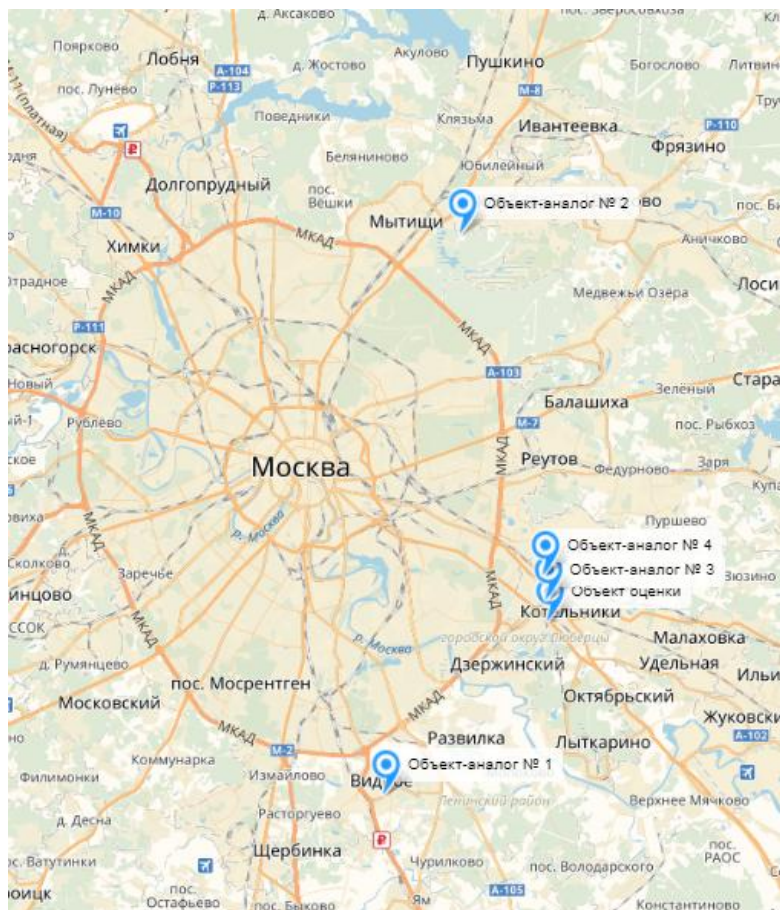


**Приложение № 1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ.**



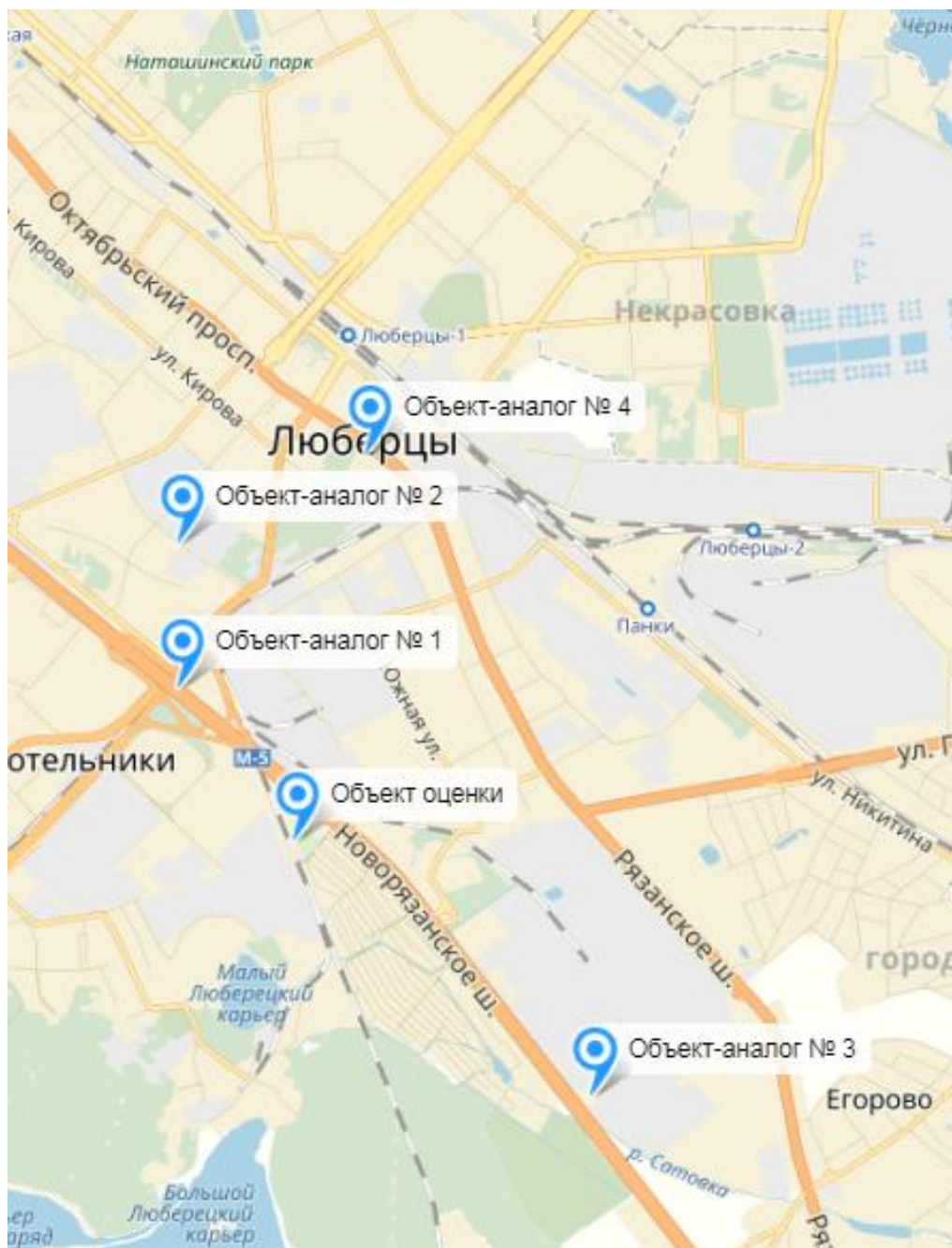
**ОБЪЕКТЫ НА КАРТЕ:**

**Объект оценки и объекты-аналоги продажи земельных участков.**



**ОБЪЕКТЫ НА КАРТЕ:**

**Объект оценки и объекты-аналоги, используемые для сравнительного подхода.**



**ОБЪЕКТЫ НА КАРТЕ:**

**Объект оценки и объекты-аналоги, используемые для доходного подхода.**



**Приложение № 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**



Рис. 1



Рис. 2



Рис. 3



Рис. 4



Рис. 5



Рис. 6



Рис. 7



Рис. 8





Рис. 9



Рис. 10



Рис. 11



Рис. 12



Рис. 13

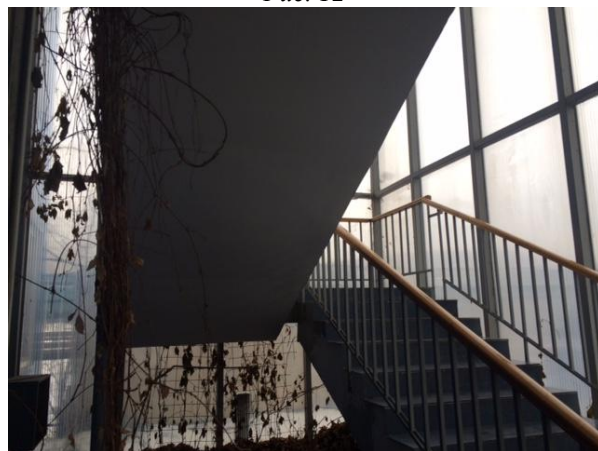


Рис. 14



Рис. 15

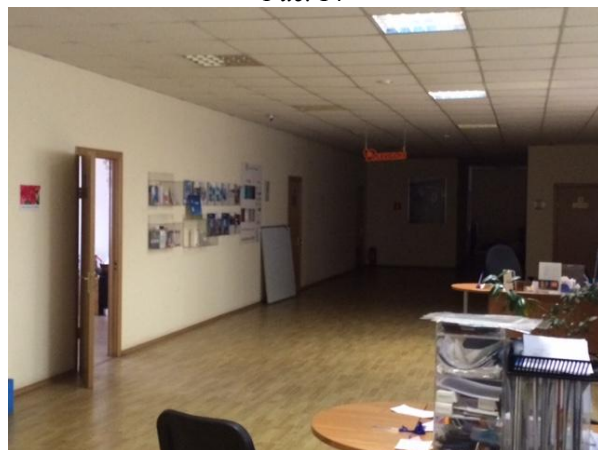


Рис. 16



Рис. 17



Рис. 18



Рис. 21



Рис. 22



## Приложение № 3. КОПИИ ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ.

| ФГИС ЕГРН  |  |                      |                            |
|--|--|----------------------|----------------------------|
| полное наименование органа регистрации прав  |  |                      |                            |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости   |  |                      | Раздел 1                   |
| Сведения о характеристиках объекта недвижимости  |  |                      |                            |
| На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: |  |                      |                            |
| <b>Здание</b>  |  |                      |                            |
| вид объекта недвижимости   |  |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела 1  | Всего листов раздела 1: ____                           | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407705  |  |                      |                            |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050101:477    |                            |
| Номер кадастрового квартала:   | 50:22:0050101  |                      |                            |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 29.06.2012   |                      |                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Инвентарный номер: 078:104-754                         |                      |                            |
| Адрес:   | Московская область, г Котельники, ш Новорязанское, д 9 |                      |                            |
| Площадь, м²:   | 2513.3   |                      |                            |
| Назначение:  | Нежилое здание   |                      |                            |
| Наименование:  | Торгово-выставочный комплекс                           |                      |                            |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:   | 2  |                      |                            |
| Материал наружных стен:  | Из прочих материалов                                   |                      |                            |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:  | данные отсутствуют                                     |                      |                            |
| Год завершения строительства:  | 2008   |                      |                            |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 131326333.92   |                      |                            |
| Государственный регистратор  |  | ФГИС ЕГРН            |                            |
| полное наименование должности  |  | подпись              | инициалы, фамилия          |
| М.П.   |  |                      |                            |

Раздел 1

| ФГИС ЕГРН  |  |                      |                            |
|--|--|----------------------|----------------------------|
| полное наименование органа регистрации прав  |  |                      |                            |
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости   |  |                      | Раздел 1                   |
| Сведения о характеристиках объекта недвижимости  |  |                      |                            |
| На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: |  |                      |                            |
| <b>Здание</b>  |  |                      |                            |
| вид объекта недвижимости   |  |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела 1  | Всего листов раздела 1: ____   | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407705  |  |                      |                            |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050101:477    |                            |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | 50:22:0050101:4083, 50:22:0050101:4084   |                      |                            |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |                      |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |                      |                            |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке           | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                      |                            |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |                      |                            |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |                      |                            |
| Государственный регистратор  |  | ФГИС ЕГРН            |                            |
| полное наименование должности  |  | подпись              | инициалы, фамилия          |
| М.П.   |  |                      |                            |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Звание   |  | вид объекта недвижимости  |   |
|--|--|---|---|
| Лист №   | Раздела 2  | Всего листов раздела 2:   | Всего разделов:   |
| 24.10.2017   | № 99/2017/32407705   |   |   |
| Кадастровый номер:                                   |  | 50:22:0050101:477   |   |
| 1.   | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1.  | ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741                                  |
| 2.   | Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1.  | Собственность, № 50-50-22/066/2008-241 от 24.10.2008              |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |   |   |
| 3.   | 3.1.1.   | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|  |  | дата государственной регистрации:   | 14.12.2015  |
|  |  | номер государственной регистрации:  | 50-50/022-50/022/007/2015-591/1                                   |
|  |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |
|  |  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| основание государственной регистрации:               |  | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И   |   |
| 5.   | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |   |
| 6.   | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |   |
| 7.   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |   |
| 8.   | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |   |
| 9.   | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Представлены документы на: Государственная регистрация сделки – дополнительного соглашения к договору ипотеки, запись №22/082/2010-062 от 07.09.2010, Государственная регистрация сделки – дополнительного соглашения к договору ипотеки, запись №22/082/2010-063 от 07.09.2010 на данный объект. |   |
| 10.  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют  |   |
| Государственный регистратор                          |  | ФГИС ЕГРН   |   |
| полное наименование должности                        |  | подпись   | инициалы, фамилия   |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

|                               |   |                              |  |                      |                                |                            |
|-------------------------------|---|------------------------------|--|----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Здание</b>                 |   |                              |  |                      |                                |                            |
| вид объекта недвижимости      |   |                              |  |                      |                                |                            |
| Лист № ____ Раздела 7         |   | Всего листов раздела 7: ____ |  | Всего разделов: ____ |                                | Всего листов выписки: ____ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407705 |   |                              |  |                      |                                |                            |
| Кадастровый номер:            |   |                              |  | 50:22:0050101:477    |                                |                            |
| № п/п                         | Кадастровый номер помещения, машино-места | Номер этажа (этажей)         | Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане | Назначение помещения | Вид разрешенного использования | Площадь, м <sup>2</sup>    |
| 1                             | 50:22:0050101:4083                        | Этаж № 01                    | 1  | данные отсутствуют   | данные отсутствуют             | 1926.5                     |
| 2                             | 50:22:0050101:4084                        | Этаж № 02                    | 2  | данные отсутствуют   | данные отсутствуют             | 586.8                      |
| Государственный регистратор   |   |                              |  | ФГИС ЕГРН            |                                |                            |
| полное наименование должности |   |                              |  | подпись              |                                | инициалы, фамилия          |
| М.П.                          |   |                              |  |                      |                                |                            |

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|  |  |
|--|--|
| <b>Земельный участок</b>   |  |
| (вид объекта недвижимости)   |  |
| Лист № ____ Раздела 1  |  |
| Всего листов раздела 1: ____   |  |
| Всего разделов: ____   |  |
| Всего листов выписки: ____   |  |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407155  |  |
| Кадастровый номер:   |  |
| 50:22:0050201:92   |  |
| Номер кадастрового квартала:   | 50:22:0050201  |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 09.08.2004   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют   |
| Адрес:   | Московская область, г Котельники, Новорязанское шоссе, д 9 |
| Площадь:   | 5965 кв. м   |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 25367057.25  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |  |
| Государственный регистратор  |  |
| ФГИС ЕГРН  |  |
| полное наименование должности  |  |
| подпись  |  |
| инициалы, фамилия  |  |
| М.П.   |  |



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>  |   |                             |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>  | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>   | Всего разделов: <u>    </u> |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407155  |   |                             |
| Кадастровый номер:   |   | 50:22:0050201:92            |
| Категория земель:  | Земли населённых пунктов                      |                             |
| Виды разрешенного использования:   | Для размещения торгово-выставочного комплекса |                             |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют                            |                             |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:   | данные отсутствуют                            |                             |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                       | данные отсутствуют                            |                             |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют                            |                             |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:  | данные отсутствуют                            |                             |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:   | данные отсутствуют                            |                             |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:   | данные отсутствуют                            |                             |
| Государственный регистратор  |   | ФГИС ЕГРН                   |
| полное наименование должности  | подпись                                       | инициалы, фамилия           |

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости


| Земельный участок  |   |                             |                                   |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>  |   |                             |                                   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>  | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>   | Всего разделов: <u>    </u> | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407155  |   |                             |                                   |
| Кадастровый номер:   |   | 50:22:0050201:92            |                                   |
| Условный номер земельного участка:   | данные отсутствуют  |                             |                                   |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |                             |                                   |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |                             |                                   |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:  | данные отсутствуют  |                             |                                   |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:  | данные отсутствуют  |                             |                                   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |                             |                                   |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. |                             |                                   |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893   |                             |                                   |
| Государственный регистратор  |   | ФГИС ЕГРН                   |                                   |
| полное наименование должности  | подпись   | инициалы, фамилия           |                                   |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|   |   |
|---|---|
| <b>Земельный участок</b>  |   |
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |   |
| Лист № ____ Раздела <u>2</u>  | Всего листов раздела <u>2</u> : ____  |
| Всего разделов: ____  | Всего листов выписки: ____  |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407155   |   |
| Кадастровый номер:  | 50:22:0050201:92  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741   |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 50-50-22/082/2012-288 от 19.09.2012                                   |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |
| 3. 3.1.1.   | Ипотека, весь объект  |
| вид:  | Ипотека, весь объект  |
| дата государственной регистрации:   | 14.12.2015  |
| номер государственной регистрации:  | 50-50/022-50/022/007/2015-593/1   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893                           |
| основание государственной регистрации:  | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И   |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:  | данные отсутствуют  |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | данные отсутствуют  |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:  |   |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН   |
| полное наименование должности   | подпись   |
|   | инициалы, фамилия   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>  |                                      |
| <small>(код объекта недвижимости)</small>   |                                      |
| Лист № ____ Раздела <u>3</u>  | Всего листов раздела <u>3</u> : ____ |
| Всего разделов: ____  | Всего листов выписки: ____           |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407155   |                                      |
| Кадастровый номер:  | 50:22:0050201:92                     |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                                      |
|  |                                      |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   | Условные обозначения:                |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН                            |
| полное наименование должности   | подпись                              |
|   | инициалы, фамилия                    |
| М.П.  |                                      |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                                       |   |                             |                                   |
|---------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |   |                             |                                   |
| (вид объекта недвижимости)            |   |                             |                                   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u> | Всего разделов: <u>    </u> | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407155         |   |                             |                                   |
| Кадастровый номер:                    |   | 50:22:0050201:92            |                                   |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |   |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат  |            |            |                                   |   |
| Зона №   |            |            |                                   |   |
| Номер точки  | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X          | Y          |                                   |   |
| 1  | 2          | 3          | 4                                 | 5   |
| 1  | 457669.8   | 2212881.35 | данные отсутствуют                | 0.1   |
| 2  | 457783.78  | 2212837.41 | данные отсутствуют                | 0.1   |
| 3  | 457787.21  | 2212846.97 | данные отсутствуют                | 0.1   |
| 4  | 457791.23  | 2212845.48 | данные отсутствуют                | 0.1   |
| 5  | 457799.47  | 2212865.47 | данные отсутствуют                | 0.1   |
| 6  | 457630.82  | 2212932.9  | данные отсутствуют                | 0.1   |
| 7  | 457616.7   | 2212901.82 | данные отсутствуют                | 0.1   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|   |  |                             |                                   |
|---|--|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Сооружение</b>                                     |  |                             |                                   |
| вид объекта недвижимости                              |  |                             |                                   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>                   | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>            | Всего разделов: <u>    </u> | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407244                         |  |                             |                                   |
| Кадастровый номер:                                    |  | 50:22:0050101:510           |                                   |
| Номер кадастрового квартала:                          | 50:22:0050101  |                             |                                   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                  | 29.06.2012   |                             |                                   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:      | Инвентарный номер: 078:104-754                         |                             |                                   |
| Адрес:  | Московская область, г Котельники, ш Новорязанское, д 9 |                             |                                   |
| Назначение:   | данные отсутствуют                                     |                             |                                   |
| Наименование:   | Асфальтобетонная площадка                              |                             |                                   |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:      | данные отсутствуют                                     |                             |                                   |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют                                     |                             |                                   |
| Год завершения строительства:                         | 2008   |                             |                                   |
| Кадастровая стоимость, руб.:                          | 24933.6  |                             |                                   |
| Государственный регистратор                           |  | ФГИС ЕГРН                   |                                   |
| полное наименование должности                         | подпись  | инициалы, фамилия           |                                   |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|  |  |
|--|--|
| <b>Сооружение</b>  |  |
| вид объекта недвижимости   |  |
| Лист № __ Раздела <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> : __   |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407244  | Всего разделов: __   |
| Кадастровый номер:   | 50:22:0050101:510  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют   |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН  |
| полное наименование должности  | подпись  |
|  | инициалы, фамилия  |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|  |   |
|--|---|
| <b>Сооружение</b>  |   |
| вид объекта недвижимости   |   |
| Лист № __ Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : __  |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407244  | Всего разделов: __  |
| Кадастровый номер:   | 50:22:0050101:510   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741   |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 50-50-22/042/2009-073 от 14.07.2009   |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |   |
| 3.1.1. вид:  | Ипотека, весь объект  |
| дата государственной регистрации:  | 14.12.2015  |
| номер государственной регистрации:   | 50-50/022-50/022/007/2015-600/1   |
| 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893   |
| основание государственной регистрации:   | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И   |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   |   |
| 9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правопризнаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопризнаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют  |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН   |
| полное наименование должности  | подпись   |
|  | инициалы, фамилия   |

М.П.

| ФГИС ЕГРН<br>полное наименование органа регистрации прав   |  |                      |                            |
|--|--|----------------------|----------------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости<br>Сведения о характеристиках объекта недвижимости                              |  |                      | Раздел 1                   |
| На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: |  |                      |                            |
| <b>Сооружение</b>  |  |                      |                            |
| вид объекта недвижимости   |  |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ____                   | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407693  |  |                      |                            |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050101:519    |                            |
| Номер кадастрового квартала:   | 50:22:0050101  |                      |                            |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 29.06.2012   |                      |                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Инвентарный номер: 078:104-754                         |                      |                            |
| Адрес:   | Московская область, г Котельники, ш Новорязанское, д 9 |                      |                            |
| Назначение:  | данные отсутствуют                                     |                      |                            |
| Наименование:  | Септик-отстойник                                       |                      |                            |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:   | данные отсутствуют                                     |                      |                            |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:  | данные отсутствуют                                     |                      |                            |
| Год завершения строительства:  | 2008   |                      |                            |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | данные отсутствуют                                     |                      |                            |
| Государственный регистратор  |  |                      | ФГИС ЕГРН                  |
| полное наименование должности  |  | подпись              | инициалы, фамилия          |

М.П.

| ФГИС ЕГРН<br>полное наименование органа регистрации прав   |  |                      |                            |
|--|--|----------------------|----------------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости<br>Сведения о характеристиках объекта недвижимости                              |  |                      | Раздел 1                   |
| На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: |  |                      |                            |
| <b>Сооружение</b>  |  |                      |                            |
| вид объекта недвижимости   |  |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ____   | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407693  |  |                      |                            |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050101:519    |                            |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |                      |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |                      |                            |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке           | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Объект недвижимости снят с кадастрового учета - 27.02.2015   |                      |                            |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |                      |                            |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |                      |                            |
| Государственный регистратор  |  |                      | ФГИС ЕГРН                  |
| полное наименование должности  |  | подпись              | инициалы, фамилия          |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|  |  |   |                                   |
|--|--|---|-----------------------------------|
| <b>Сооружение</b>  |  | вид объекта недвижимости  |                                   |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>  | Всего разделов: <u>    </u>   | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407693  |  |   |                                   |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050101:519   |                                   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741  |   |                                   |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 50-50-22/066/2008-295 от 30.10.2008  |   |                                   |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |  |   |                                   |
| 3. 3.1.1.  | вид:   | Ипотека, весь объект  |                                   |
|  | дата государственной регистрации:  | 14.12.2015  |                                   |
|  | номер государственной регистрации:   | 50-50/022-50/022/007/2015-601/1   |                                   |
|  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |                                   |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893   |                                   |
| основание государственной регистрации:   |  | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И   |                                   |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют   |   |                                   |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют   |   |                                   |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют   |   |                                   |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: |  |   |                                   |
| 9.   | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. |                                   |
| 10.  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют  |                                   |
| Государственный регистратор  |  | ФГИС ЕГРН   |                                   |
| полное наименование должности  |  | подпись   | инициалы, фамилия                 |

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|   |   |                             |                                   |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Сооружение</b>                                     |   | вид объекта недвижимости    |                                   |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>                      | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>                           | Всего разделов: <u>    </u> | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407304                         |   |                             |                                   |
| Кадастровый номер:                                    |   | 50:22:0050201:904           |                                   |
| Номер кадастрового квартала:                          | 50:22:0050201   |                             |                                   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                  | 04.04.2014  |                             |                                   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:      | Условный номер: 50-50-22/066/2008-293, Инвентарный номер: 078:104-754 |                             |                                   |
| Адрес:  | Московская область, г.Котельники, Новорязанское шоссе, д.9            |                             |                                   |
| Назначение:   | Классификатор видов назначений объектов                               |                             |                                   |
| Наименование:   | Водопровод технический  |                             |                                   |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:      | данные отсутствуют  |                             |                                   |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют  |                             |                                   |
| Год завершения строительства:                         | данные отсутствуют  |                             |                                   |
| Кадастровая стоимость, руб.:                          | 375.3   |                             |                                   |
| Государственный регистратор                           |   | ФГИС ЕГРН                   |                                   |
| полное наименование должности                         |   | подпись                     | инициалы, фамилия                 |

М.П.



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                               |                                    |                    |                          |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Сооружение</b>             |                                    |                    |                          |
| вид объекта недвижимости      |                                    |                    |                          |
| Лист № __ Раздела <b>1</b>    | Всего листов раздела <b>1</b> : __ | Всего разделов: __ | Всего листов выписки: __ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407304 |                                    |                    |                          |
| Кадастровый номер:            |                                    | 50:22:0050201:904  |                          |

|  |  |
|--|--|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют   |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН  |
| полное наименование должности  | подпись  |
|  | инициалы, фамилия  |

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|   |   |   |                          |
|---|---|---|--------------------------|
| <b>Сооружение</b>   |   |   |                          |
| вид объекта недвижимости  |   |   |                          |
| Лист № __ Раздела <b>2</b>  | Всего листов раздела <b>2</b> : __  | Всего разделов: __  | Всего листов выписки: __ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407304   |   |   |                          |
| Кадастровый номер:  |   | 50:22:0050201:904   |                          |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741   |   |                          |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 50-50-22/066/2008-293 от 30.10.2008   |   |                          |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |   |                          |
| 3. 3.1.1.   | вид:  | Ипотека, весь объект  |                          |
|   | дата государственной регистрации:   | 14.12.2015  |                          |
|   | номер государственной регистрации:  | 50-50/022-50/022/007/2015-602/1                                   |                          |
|   | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |                          |
|   | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:  | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |                          |
| основание государственной регистрации:  |   | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И                         |                          |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |   |                          |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |   |                          |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |   |                          |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |   |                          |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. |   |                          |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | данные отсутствуют  |   |                          |
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН   |   |                          |
| полное наименование должности   | подпись   |   |                          |
|   | инициалы, фамилия   |   |                          |

М.П.

**ФГИС ЕГРН**  
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|   |   |
|---|---|
| <b>Здание</b>   |   |
| вид объекта недвижимости                              |   |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>                          | Всего листов раздела <b>1</b> : ____                                  |
| 24.10.2017 № 99/2017/32408107                         | Всего разделов: ____  |
| Кадастровый номер:                                    | 50:22:0050201:938   |
| Номер кадастрового квартала:                          | 50:22:0050201   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                  | 10.04.2014  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:      | Условный номер: 50-50-22/066/2008-297, Инвентарный номер: 078:104-754 |
| Адрес:  | Московская область, г.Котельники, Новорязанское шоссе, д.9            |
| Площадь, м²:  | 17.4  |
| Назначение:   | Нежилое здание  |
| Наименование:   | Котельная   |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:      | 1   |
| Материал наружных стен:                               | Из прочих материалов  |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют  |
| Год завершения строительства:                         | данные отсутствуют  |
| Кадастровая стоимость, руб.:                          | 13304632  |
| Государственный регистратор                           | ФГИС ЕГРН   |
| полное наименование должности                         | подпись   |
| М.П.  | инициалы, фамилия   |

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|  |  |
|--|--|
| <b>Здание</b>  |  |
| вид объекта недвижимости   |  |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ____   |
| 24.10.2017 № 99/2017/32408107  | Всего разделов: ____   |
| Кадастровый номер:   | 50:22:0050201:938  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют   |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН  |
| полное наименование должности  | подпись  |
| М.П.   | инициалы, фамилия  |



## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

| Здание   |  | вид объекта недвижимости  |                            |
|--|--|---|----------------------------|
| Лист № ____ Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : ____   | Всего разделов: ____  | Всего листов выписки: ____ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32408107  |  |   |                            |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050201:938   |                            |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741  |   |                            |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 50-50-22/066/2008-297 от 30.10.2008  |   |                            |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |  |   |                            |
| 3. 3.1.1.  | вид:   | Ипотека, весь объект  |                            |
|  | дата государственной регистрации:  | 14.12.2015  |                            |
|  | номер государственной регистрации:   | 50-50/022-50/022/007/2015-604/1                                   |                            |
|  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |                            |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |                            |
| основание государственной регистрации:   |  | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И                         |                            |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют   |   |                            |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют   |   |                            |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют   |   |                            |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   |  |   |                            |
| 9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правопризнаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопризнаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопризнаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. |   |                            |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют   |   |                            |
| Государственный регистратор  |  | ФГИС ЕГРН   |                            |
| полное наименование должности  |  | подпись   | инициалы, фамилия          |

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Здание  |  | вид объекта недвижимости |                            |
|---|--|--------------------------|----------------------------|
| Лист № ____ Раздела <u>1</u>                          | Всего листов раздела <u>1</u> : ____                   | Всего разделов: ____     | Всего листов выписки: ____ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407335                         |  |                          |                            |
| Кадастровый номер:                                    |  | 50:22:0050101:485        |                            |
| Номер кадастрового квартала:                          | 50:22:0050101  |                          |                            |
| Дата присвоения кадастрового номера:                  | 29.06.2012   |                          |                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:      | Инвентарный номер: 078:104-754                         |                          |                            |
| Адрес:  | Московская область, г Котельники, ш Новорязанское, д 9 |                          |                            |
| Площадь, м²:  | 17,9   |                          |                            |
| Назначение:   | Нежилое здание   |                          |                            |
| Наименование:   | Склад для хранения дизельного топлива                  |                          |                            |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:      | 1  |                          |                            |
| Материал наружных стен:                               | Из прочих материалов                                   |                          |                            |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют                                     |                          |                            |
| Год завершения строительства:                         | 2008   |                          |                            |
| Кадастровая стоимость, руб.:                          | 245183.82  |                          |                            |
| Государственный регистратор                           |  | ФГИС ЕГРН                |                            |
| полное наименование должности                         |  | подпись                  | инициалы, фамилия          |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Знамя  |  | вид объекта недвижимости |                          |
|--|--|--------------------------|--------------------------|
| Лист № __ Раздела <u>1</u>   | Всего листов раздела <u>1</u> : __   | Всего разделов: __       | Всего листов выписки: __ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407335  |  |                          |                          |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050101:485        |                          |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                          |                          |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |                          |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                          |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |                          |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |                          |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |                          |                          |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют   |                          |                          |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                          |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |                          |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |                          |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                          |                          |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |                          |                          |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |                          |                          |
| Государственный регистратор  |  | ФГИС ЕГРН                |                          |
| полное наименование должности  | подпись  | инициалы, фамилия        |                          |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Знамя  |   | вид объекта недвижимости  |                          |
|--|---|---|--------------------------|
| Лист № __ Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : __  | Всего разделов: __  | Всего листов выписки: __ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407335  |   |   |                          |
| Кадастровый номер:   |   | 50:22:0050101:485   |                          |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741   |   |                          |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 50-50-22/066/2008-281 от 30.10.2008   |   |                          |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |   |   |                          |
| 3. 3.1.1.  | вид:  | Ипотека, весь объект  |                          |
|  | дата государственной регистрации:   | 14.12.2015  |                          |
|  | номер государственной регистрации:  | 50-50/022-50/022/007/2015-595/1                                   |                          |
|  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |                          |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |                          |
| основание государственной регистрации:   |   | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И                         |                          |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |   |                          |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |   |                          |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |   |                          |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   |   |   |                          |
| 9. Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правовых притязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правовых притязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правовых притязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. |   |                          |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют  |   |                          |
| Государственный регистратор  |   | ФГИС ЕГРН   |                          |
| полное наименование должности  | подпись   | инициалы, фамилия   |                          |

М.П.

| ФГИС ЕГРН<br>полное наименование органа регистрации прав   |  |                      |                            |
|--|--|----------------------|----------------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости<br>Сведения о характеристиках объекта недвижимости                              |  |                      | Раздел 1                   |
| На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: |  |                      |                            |
| <b>Сооружение</b>  |  |                      |                            |
| вид объекта недвижимости   |  |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ____                   | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407411  |  |                      |                            |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050101:506    |                            |
| Номер кадастрового квартала:   | 50.22.0050101  |                      |                            |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 29.06.2012   |                      |                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Инвентарный номер: 078:104-754                         |                      |                            |
| Адрес:   | Московская область, г Котельники, ш Новорязанское, д 9 |                      |                            |
| Назначение:  | данные отсутствуют                                     |                      |                            |
| Наименование:  | Скважина для технического водоснабжения                |                      |                            |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:   | данные отсутствуют                                     |                      |                            |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:  | данные отсутствуют                                     |                      |                            |
| Год завершения строительства:  | 2008   |                      |                            |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | данные отсутствуют                                     |                      |                            |
| Государственный регистратор  |  |                      | ФГИС ЕГРН                  |
| полное наименование должности  |  | подпись              | инициалы, фамилия          |
| М.П.   |  |                      |                            |

| ФГИС ЕГРН<br>полное наименование органа регистрации прав   |  |                      |                            |
|--|--|----------------------|----------------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости<br>Сведения о характеристиках объекта недвижимости                              |  |                      | Раздел 1                   |
| На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: |  |                      |                            |
| <b>Сооружение</b>  |  |                      |                            |
| вид объекта недвижимости   |  |                      |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : ____   | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407411  |  |                      |                            |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050101:506    |                            |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |                      |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |                      |                            |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке           | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |                      |                            |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Объект недвижимости снят с кадастрового учета - 27.02.2015   |                      |                            |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |                      |                            |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |                      |                            |
| Государственный регистратор  |  |                      | ФГИС ЕГРН                  |
| полное наименование должности  |  | подпись              | инициалы, фамилия          |
| М.П.   |  |                      |                            |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <b>Сооружение</b>                                    |  | вид объекта недвижимости  |   |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>                     | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>  | Всего разделов: <u>    </u>   | Всего листов выписки: <u>    </u>                                 |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407411                        |  |   |   |
| Кадастровый номер:                                   |  | 50:22:0050101:506   |   |
| 1.   | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741   |   |
| 2.   | Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 50-50-22/066/2008-280 от 30.10.2008   |   |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |  |   |   |
| 3.   | 3.1.1.   | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|  |  | дата государственной регистрации:   | 14.12.2015  |
|  |  | номер государственной регистрации:  | 50-50/022-50/022/007/2015-598/1                                   |
|  |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |
|  |  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| основание государственной регистрации:               |  | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И   |   |
| 5.   | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |   |
| 6.   | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |   |
| 7.   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |   |
| 8.   | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |   |
| 9.   | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. |   |
| 10.  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют  |   |
| Государственный регистратор                          |  | ФГИС ЕГРН   |   |
| полное наименование должности                        |  | подпись   | инициалы, фамилия   |

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|   |   |  |                                   |
|---|---|--|-----------------------------------|
| <b>Сооружение</b>                                     |   | вид объекта недвижимости                               |                                   |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>                      | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u> | Всего разделов: <u>    </u>                            | Всего листов выписки: <u>    </u> |
| 24.10.2017 № 99/2017/32408138                         |   |  |                                   |
| Кадастровый номер:                                    |   | 50:22:0050101:505                                      |                                   |
| Номер кадастрового квартала:                          |   | 50:22:0050101  |                                   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                  |   | 29.06.2012   |                                   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:      |   | Инвентарный номер: 078:104-754                         |                                   |
| Адрес:  |   | Московская область, г Котельники, ш Новорязанское, д 9 |                                   |
| Назначение:   |   | данные отсутствуют                                     |                                   |
| Наименование:   |   | Сеть хозяйственно-бытовой канализации                  |                                   |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:      |   | данные отсутствуют                                     |                                   |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: |   | данные отсутствуют                                     |                                   |
| Год завершения строительства:                         |   | 2008   |                                   |
| Кадастровая стоимость, руб.:                          |   | 1377.36  |                                   |
| Государственный регистратор                           |   | ФГИС ЕГРН  |                                   |
| полное наименование должности                         |   | подпись  | инициалы, фамилия                 |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                               |                                    |                    |                          |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Сооружение</b>             |                                    |                    |                          |
| вид объекта недвижимости      |                                    |                    |                          |
| Лист № __ Раздела <b>1</b>    | Всего листов раздела <b>1</b> : __ | Всего разделов: __ | Всего листов выписки: __ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32408138 |                                    |                    |                          |
| Кадастровый номер:            |                                    | 50:22:0050101:505  |                          |

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                   |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |                   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |                   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |                   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |                   |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют   |                   |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |                   |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |                   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                   |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |                   |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |                   |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН  |                   |
| полное наименование должности  | подпись  | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|   |  |   |                          |                   |  |
|---|--|---|--------------------------|-------------------|--|
| <b>Сооружение</b>   |  |   |                          |                   |  |
| вид объекта недвижимости  |  |   |                          |                   |  |
| Лист № __ Раздела <b>2</b>  | Всего листов раздела <b>2</b> : __   | Всего разделов: __  | Всего листов выписки: __ |                   |  |
| 24.10.2017 № 99/2017/32408138   |  |   |                          |                   |  |
| Кадастровый номер:  |  | 50:22:0050101:505   |                          |                   |  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741  |   |                          |                   |  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 50-50-22/066/2008-296 от 30.10.2008                                |   |                          |                   |  |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |  |   |                          |                   |  |
| 3. 3.1.1.   | вид:   | Ипотека, весь объект  |                          |                   |  |
|   | дата государственной регистрации:  | 14.12.2015  |                          |                   |  |
|   | номер государственной регистрации:   | 50-50/022-50/022/007/2015-597/1   |                          |                   |  |
|   | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |                          |                   |  |
|   | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893   |                          |                   |  |
| основание государственной регистрации:  |  |   |                          |                   |  |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:  |  | данные отсутствуют  |                          |                   |  |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   |  | данные отсутствуют  |                          |                   |  |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   |  | данные отсутствуют  |                          |                   |  |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |  |   |                          |                   |  |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: |  | Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. |                          |                   |  |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   |  | данные отсутствуют  |                          |                   |  |
| Государственный регистратор   |  | ФГИС ЕГРН   |                          |                   |  |
| полное наименование должности   |  | подпись   |                          | инициалы, фамилия |  |

М.П.



**ФГИС ЕГРН**  
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|   |  |
|---|--|
| <b>Сооружение</b>                                     |  |
| вид объекта недвижимости                              |  |
| Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>                    | Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>             |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407452                         | Всего разделов: <u>  </u>                              |
| Кадастровый номер:                                    | 50:22:0050101:493                                      |
| Номер кадастрового квартала:                          | 50:22:0050101  |
| Дата присвоения кадастрового номера:                  | 29.06.2012   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:      | Инвентарный номер: 078:104-754                         |
| Адрес:  | Московская область, г Котельники, ш Новорязанское, д 9 |
| Назначение:   | данные отсутствуют                                     |
| Наименование:   | Электрический кабель низковольтный                     |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:      | данные отсутствуют                                     |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют                                     |
| Год завершения строительства:                         | 2008   |
| Кадастровая стоимость, руб.:                          | данные отсутствуют                                     |
| Государственный регистратор                           | ФГИС ЕГРН  |
| полное наименование должности                         | подпись  |
| М.П.  | инициалы, фамилия                                      |

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|  |  |
|--|--|
| <b>Сооружение</b>  |  |
| вид объекта недвижимости   |  |
| Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>   | Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>   |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407452  | Всего разделов: <u>  </u>  |
| Кадастровый номер:   | 50:22:0050101:493  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют   |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Объект недвижимости снят с кадастрового учета - 27.02.2015   |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН  |
| полное наименование должности  | подпись  |
| М.П.   | инициалы, фамилия  |

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

| Сооружение   |  | вид объекта недвижимости  |                                     |
|--|--|---|-------------------------------------|
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>      </u>  | Всего разделов: <u>      </u>                                     | Всего листов выписки: <u>      </u> |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407452  |  |   |                                     |
| Кадастровый номер:   |  | 50:22:0050101:493   |                                     |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741  |   |                                     |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 50-50-22/066/2008-298 от 30.10.2008  |   |                                     |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |  |   |                                     |
| 3. 3.1.1.  | вид:   | Ипотека, весь объект  |                                     |
|  | дата государственной регистрации:  | 14.12.2015  |                                     |
|  | номер государственной регистрации:   | 50-50/022-50/022/007/2015-596/1                                   |                                     |
|  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |                                     |
|  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |                                     |
| основание государственной регистрации:   |  | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И                         |                                     |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют   |   |                                     |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют   |   |                                     |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют   |   |                                     |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   |  |   |                                     |
| 9. Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правовых ограничений в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правовых ограничений в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правовых ограничений в отношении данного объекта недвижимого имущества. |   |                                     |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют   |   |                                     |
| Государственный регистратор  |  | ФГИС ЕГРН   |                                     |
| полное наименование должности  |  | подпись   | инициалы, фамилия                   |

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Сооружение  |  | вид объекта недвижимости      |                                     |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------------|
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>                      | Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u>          | Всего разделов: <u>      </u> | Всего листов выписки: <u>      </u> |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407491                         |  |                               |                                     |
| Кадастровый номер:                                    |  | 50:22:0050101:484             |                                     |
| Номер кадастрового квартала:                          | 50:22:0050101  |                               |                                     |
| Дата присвоения кадастрового номера:                  | 29.06.2012   |                               |                                     |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:      | Инвентарный номер: 078:104-754                         |                               |                                     |
| Адрес:  | Московская область, г Котельники, ш Новорязанское, д 9 |                               |                                     |
| Назначение:   | данные отсутствуют                                     |                               |                                     |
| Наименование:   | Тепловая сеть  |                               |                                     |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:      | данные отсутствуют                                     |                               |                                     |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют                                     |                               |                                     |
| Год завершения строительства:                         | 2008   |                               |                                     |
| Кадастровая стоимость, руб.:                          | 12522.96   |                               |                                     |
| Государственный регистратор                           |  | ФГИС ЕГРН                     |                                     |
| полное наименование должности                         |  | подпись                       | инициалы, фамилия                   |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2017 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                               |                                    |                    |                          |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Сооружение</b>             |                                    |                    |                          |
| вид объекта недвижимости      |                                    |                    |                          |
| Лист № __ Раздела <b>1</b>    | Всего листов раздела <b>1</b> : __ | Всего разделов: __ | Всего листов выписки: __ |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407491 |                                    |                    |                          |
| Кадастровый номер:            |                                    | 50:22:0050101:484  |                          |

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                   |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |                   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |                   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |                   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |                   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |                   |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют   |                   |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |                   |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют   |                   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                   |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.<br>Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. |                   |
| Получатель выписки:  | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893  |                   |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН  |                   |
| полное наименование должности  | подпись  | инициалы, фамилия |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Сооружение                    |  | вид объекта недвижимости  |   |
|-------------------------------|--|---|---|
| Лист № ____                   | Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : ____  | Всего разделов : ____   |
| 24.10.2017 № 99/2017/32407491 |  | Всего листов выписки : ____   |   |
| Кадастровый номер:            |  | 50:22:0050101:484   |   |
| 1.                            | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1.  | ЗАО "ОРГСТЕКЛО", ИНН: 7726253741                                  |
| 2.                            | Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1.  | Собственность, № 50-50-22/066/2008-285 от 30.10.2008              |
| 3.                            | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |   |   |
|                               | 3.1.1.   | вид:  | Ипотека, весь объект  |
|                               |  | дата государственной регистрации:   | 14.12.2015  |
|                               |  | номер государственной регистрации:  | 50-50/022-50/022/007/2015-594/1                                   |
|                               |  | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | с 14.12.2015 по 20.10.2017  |
|                               |  | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
|                               | основание государственной регистрации:   | Договор ипотеки от 20.11.2015 №00210015-И   |   |
| 5.                            | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |   |
| 6.                            | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |   |
| 7.                            | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |   |
| 8.                            | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |   |
| 9.                            | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. |   |
| 10.                           | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют  |   |
| Государственный регистратор   |  | ФГИС ЕГРН   |   |
| полное наименование должности |  | подпись   | инициалы, фамилия   |

М.П.

ЗАО "ОРГСТЕКЛО"

Оборотный калькуляционный ведомость по счету 01 за 6 марта 2017 г.

| Счет   | Дебет          | Сальдо на конец периода |                |
|--|----------------|-------------------------|----------------|
|  |                | Дебет                   | Кредит         |
| 01   | 100 554 306,16 |                         |                |
| Автопогрузчик KOMATSU FD30T-14                           | 1 000,00       |                         | 1 000,00       |
| Автопогрузчик KOMATSU FD30T-16                           | 1 000,00       |                         | 1 000,00       |
| АТС Panasonic KX-TD1232RU                                | 22 826,36      |                         | 22 826,36      |
| Блок-контейнер 4,5x2,45/                                 | 94 779,66      |                         | 94 779,66      |
| Блок-контейнер 3,3*6,0 "Котельня"                        | 16 320,57      |                         | 16 320,57      |
| Блок-контейнер 3,3*6,0 "Склад для хранения диз. топлива" | 12 823,19      |                         | 12 823,19      |
| Бойлер Rialto 7200/300 V                                 | 4 109,60       |                         | 4 109,60       |
| Буквы "ОРГСТЕКЛО"  | 506 344,76     |                         | 506 344,76     |
| Вакуумный насос BECKER                                   | 245 762,71     |                         | 245 762,71     |
| Водопровод технический                                   | 134 924,75     |                         | 134 924,75     |
| Двойной диван ПРЕМЬЕР D2(2)                              | 13 061,29      |                         | 13 061,29      |
| Дизель-генераторная установка                            | 31 634,79      |                         | 31 634,79      |
| Дизель-генераторная установка                            | 780 187,32     |                         | 780 187,32     |
| Дорожное покрытие асфальтобетонном                       | 209 820,22     |                         | 209 820,22     |
| Здание   | 131 326 333,92 |                         | 131 326 333,92 |
| Земельный участок  | 25 367 057,23  |                         | 25 367 057,23  |
| Комплект с сист. блоком (1+1) SU-NU-1D1                  | 25 578,00      |                         | 25 578,00      |
| Комплект секционных ворот                                | 869 447,31     |                         | 869 447,31     |
| Компрессор стационарный с авт. С-415M                    | 41 355,93      |                         | 41 355,93      |
| Компьютер в комплекте                                    | 41 377,79      |                         | 41 377,79      |
| Компьютер в комплекте 2                                  | 8 382,50       |                         | 8 382,50       |
| Компьютер в комплекте 3                                  | 8 382,50       |                         | 8 382,50       |
| Компьютер в комплекте 4                                  | 28 287,50      |                         | 28 287,50      |
| Компьютер в комплекте 5                                  | 11 919,50      |                         | 11 919,50      |
| Компьютер в комплекте 6                                  | 12 214,40      |                         | 12 214,40      |
| Компьютер в комплекте 7                                  | 13 475,83      |                         | 13 475,83      |
| Компьютер в комплекте Intel Celeron                      | 12 781,53      |                         | 12 781,53      |
| Компьютер в комплекте Intel Core 2 Duo E 2160            | 15 297,71      |                         | 15 297,71      |
| Компьютер в комплекте Intel Core 2 Duo E2160             | 15 297,71      |                         | 15 297,71      |
| Компьютер в комплекте Intel P4                           | 14 177,50      |                         | 14 177,50      |
| Компьютер в комплекте Samsung                            | 15 864,41      |                         | 15 864,41      |
| Компьютер в комплекте с сист. блоком                     | 25 767,72      |                         | 25 767,72      |
| Кондиционер VSC-12 HR                                    | 27 966,10      |                         | 27 966,10      |
| Кондиционер VSC-12 HR                                    | 27 966,10      |                         | 27 966,10      |
| Кондиционер VSC-12 HR                                    | 20 847,46      |                         | 20 847,46      |
| Контрольно-кассовая машинка "Элекс-Микро-К"              | 11 440,67      |                         | 11 440,67      |
| Копиров. множительн. аппарат Canon *                     | 18 523,73      |                         | 18 523,73      |
| Копировально-множительный аппарат CANON                  | 18 444,07      |                         | 18 444,07      |
| Копировальный аппарат XEROX WC 5020/DB A3 100S12569      | 40 474,58      |                         | 40 474,58      |
| Котел VR 12  | 18 430,61      |                         | 18 430,61      |
| Котел VR 12  | 16 127,21      |                         | 16 127,21      |
| Котельная  | 1 308 431,44   |                         | 1 308 431,44   |
| Кресло STAR STEEL chrome LE-01                           | 13 586,72      |                         | 13 586,72      |
| Металлические стеллажи                                   | 1 326 818,99   |                         | 1 326 818,99   |
| П Сист. бл. X5520*2/16G/300G*2-SAS-RAID/Ne 11G*2/E-AT    | 107 610,17     |                         | 107 610,17     |
| Погрузчик диз. Komatsu FD30T-16 сер. № 730013            | 1 000,00       |                         | 1 000,00       |
| Портатив. персон. компьютер MacBook Air 11"              | 46 560,00      |                         | 46 560,00      |
| ПРЕС-ОП ПЭС-1411   | 10 051,74      |                         | 10 051,74      |
| Бриллиантовая Милано орех/темн                           |                |                         |                |
| Сейф противопожарный                                     | 13 074,58      |                         | 13 074,58      |
| Септик-стойник   | 83 794,46      |                         | 83 794,46      |
| Сеть бытового канализации                                | 156 227,94     |                         | 156 227,94     |
| Система "Эстудио 4"                                      | 30 273,22      |                         | 30 273,22      |
| Система C2D-3G/2G/500G/DVD-RW/ATX / Win7                 | 22 567,80      |                         | 22 567,80      |



*Собу* *Пучицьева И.И.*

Приложение № 4.

КОПИИ ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ.

**Российская Федерация**  
**Московская область**

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Котельнический филиал ГУП МО "МОБТИ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
Торгово-выставочный комплекс  
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская область  
Район \_\_\_\_\_  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) г. Котельники  
по улице (пер.) Новорязанское шоссе  
№ 9

|                   |                    |        |
|-------------------|--------------------|--------|
|                   |                    | Литера |
| Инвентарный номер | <u>078:104-754</u> | Б      |
| Квартальный номер |                    |        |
| Кадастровый номер |                    |        |

Паспорт составлен по состоянию на 12 марта 2008 г.  
дата обследования объекта в натуре

|   |   |
|---|---|
| <p>Согласовано</p> <p>Заказчик <u>Гуськов Б.Н.</u>      Подпись, печать</p>  | <p>Наименование организации, осуществляющей составление Технического паспорта</p> <p>Котельнический филиал ГУП МО "МОБТИ"</p> <p>Руководитель (Ф.И.О.) <u>Ананьева Т.П.</u>      Подпись, печать</p>  |
|---|---|



4141410

**Опись (состав) технического паспорта**

| № | Наименование основных частей технического описания | № листов |
|---|--|----------|
| 1 | Опись технического паспорта                        | 2        |
| 2 | Общие сведения                                     | 3        |
| 3 | Ситуационный план                                  | 4        |
| 4 | Экспликация к плану зданий и сооружений            | 5        |
| 5 | Полэтажный план                                    | 6,7      |
| 6 | Экспликация к поэтажному плану                     | 8        |
| 7 | Сведения о правообладателях объекта                | 9        |



**Общие сведения**

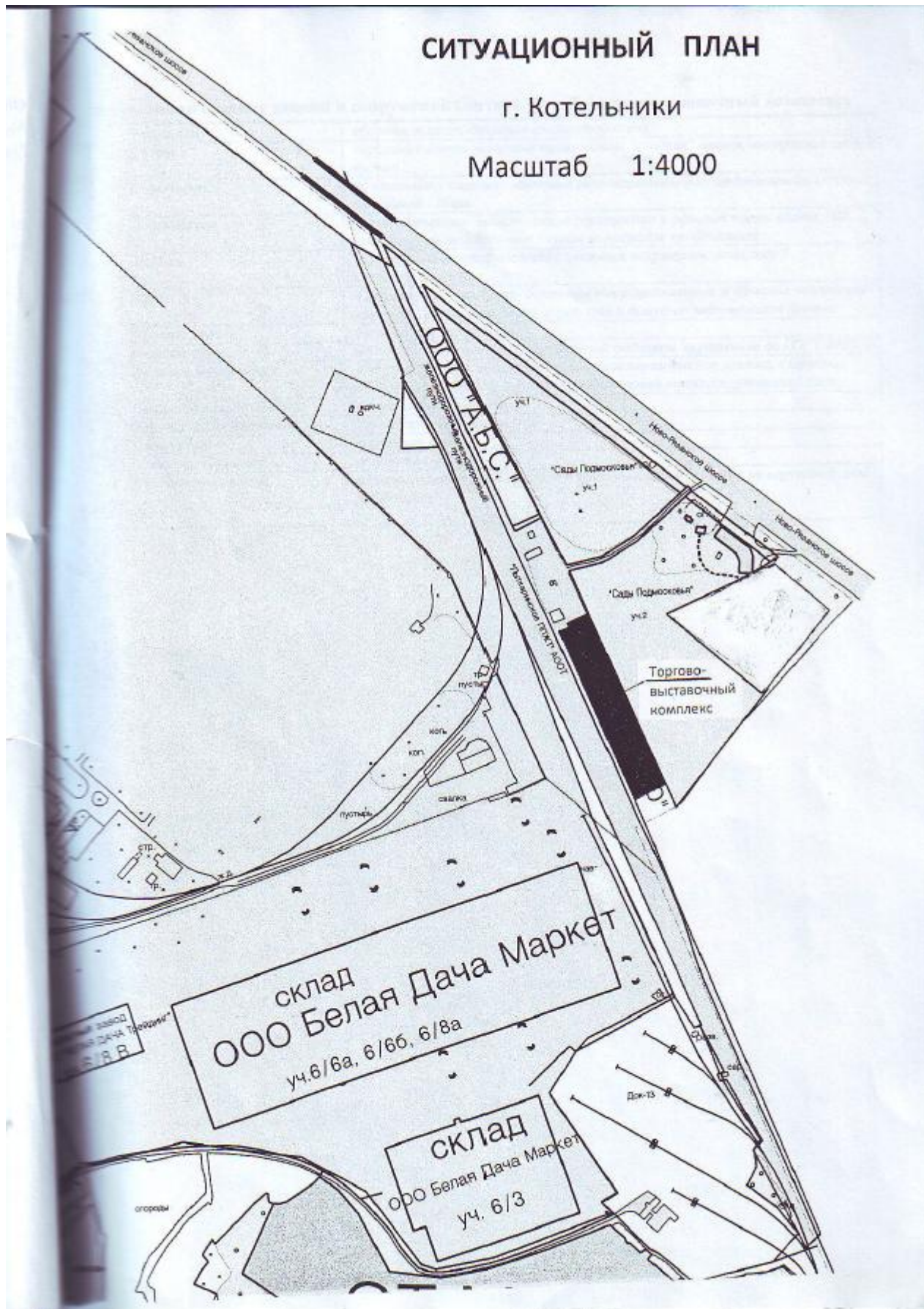
Объект- Торгово-выставочный комплекс  
 Местонахождение- Московская обл., 2 Котельники, Новорязанское шоссе, д. 9  
 Балансовая стоимость-10 645 084,90

Б- Торгово-выставочный комплекс - состоит из 2-х этажной административно-бытовой части и одноэтажного склада  
 пищевой продукции

**Состав объекта**

| Литера | Показатель и сооружений             | Год постройки | Инв. № бух. учета | Балансовая стоимость (руб.), по состоянию на г. |
|--------|-------------------------------------|---------------|-------------------|---|
| 1      | 2                                   | 3             | 4                 | 5   |
|        | <b>Торгово-выставочный комплекс</b> |               |                   | 10 645 084,90                                   |
| Б      | Торгово-выставочный комплекс        | 2 008         |                   |   |
|        |                                     |               |                   | <b>10645084,90 руб.</b>                         |

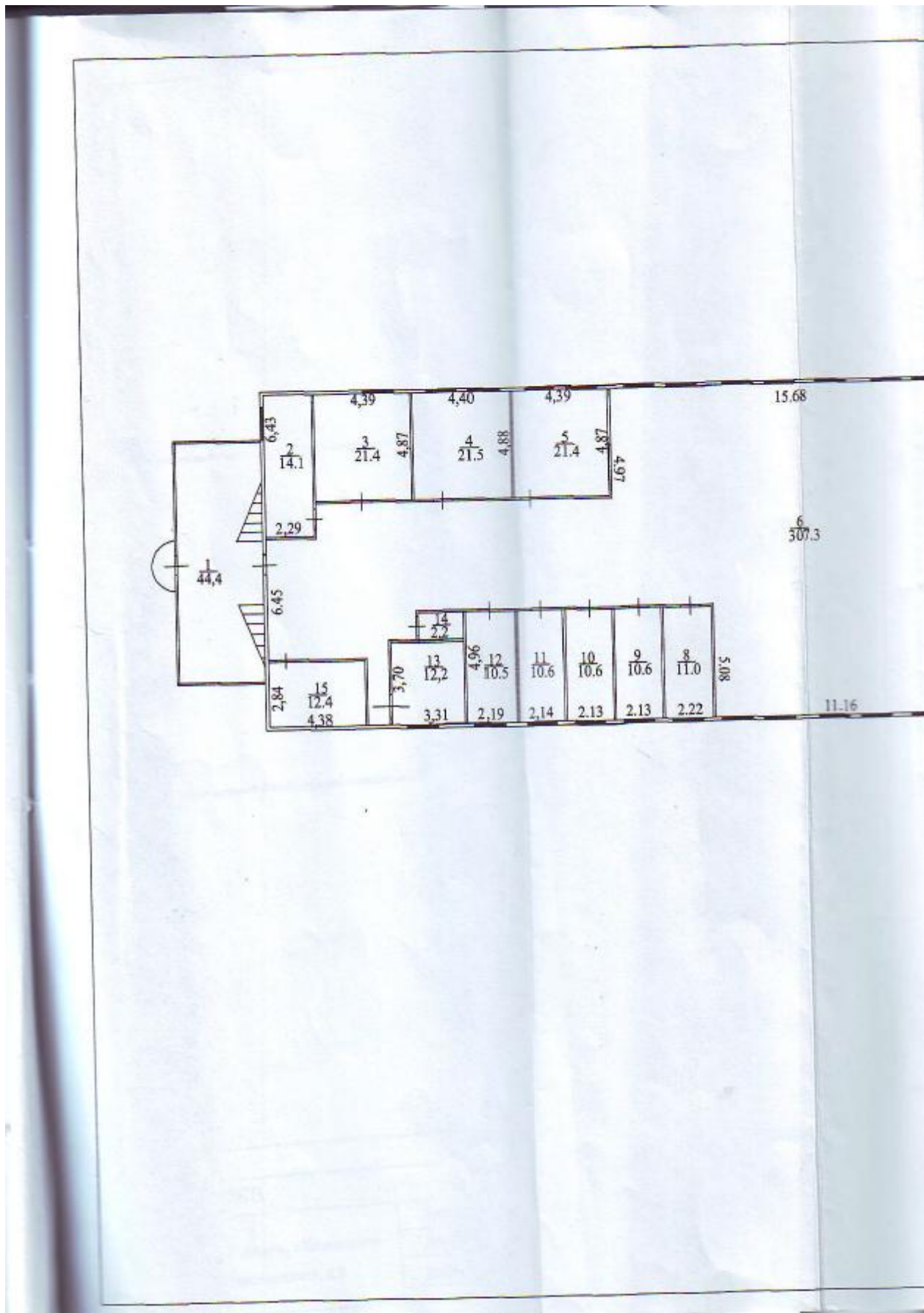
Полная балансовая стоимость  
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)



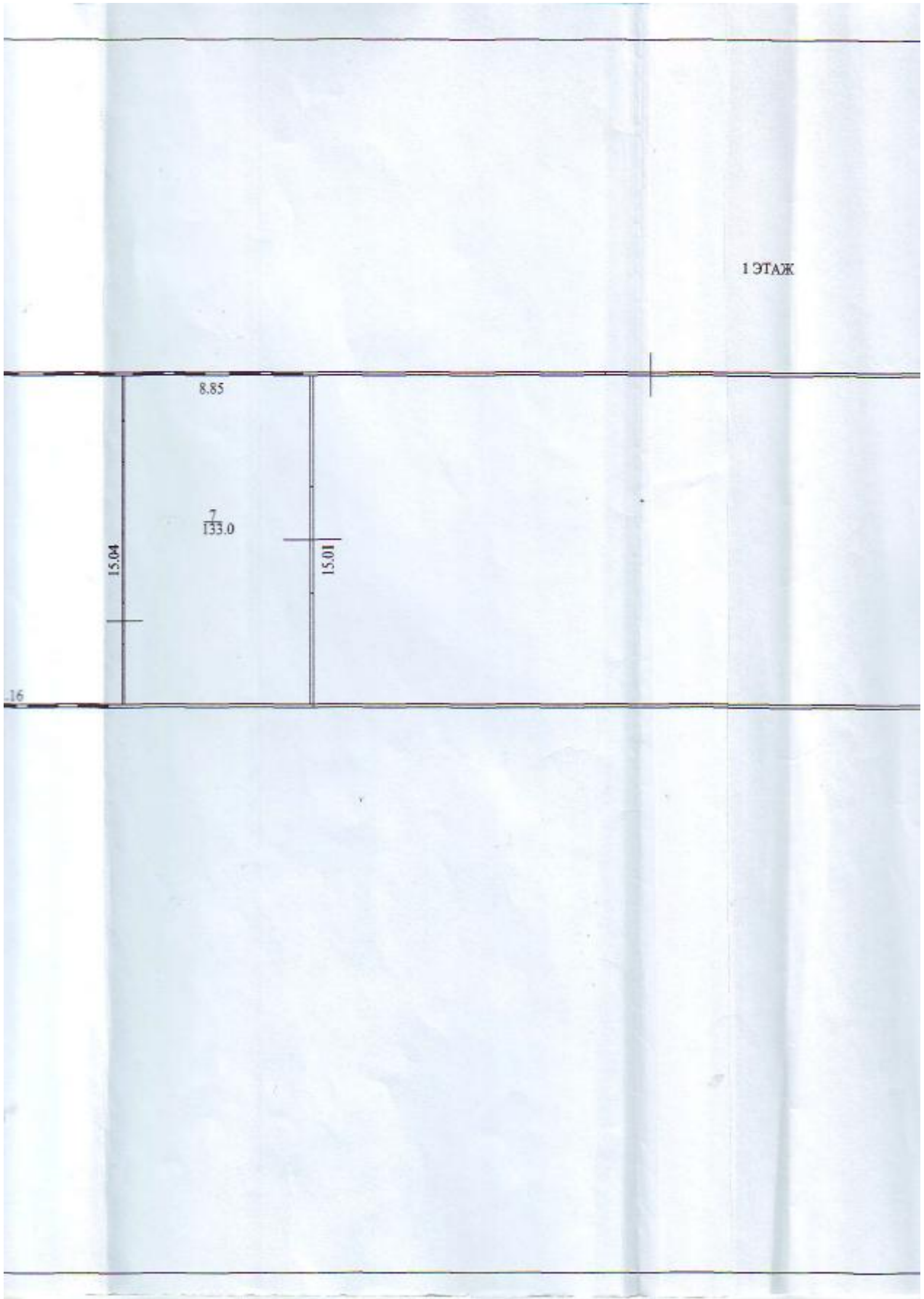


Экспликация к плану зданий и сооружений (литера **Б** - Торгово-выставочный комплекс)

|    |                        |   |
|----|------------------------|---|
| 1  | Фундамент              | сборные железобетонные ступенчатого типа  |
| 2  | Стены                  | наружные стены навесные трехслойные "сэндвич" панели, внутренние стены - кирпич   |
| 3  | Перегородки            | по стальному каркасу, обшитые гипсокартоном и из эффективного кирпича толщиной 120мм.   |
| 4  | Перекрытия             | железобетонные, межэтажное перекрытие в офисной части здания ТВК выполняется по стальным балкам из несущего профнастила                         |
| 5  | Кровли                 | двухскатная из профнастила с цветным покрытием, водосток неорганизованный   |
| 6  | Полы                   | в складских помещениях - бетонные террасированные, в офисных помещениях - линолеум, паркетная доска, в санузлах и душевых - керамическая плитка |
| 7  | Проемы (окна)          | двойной стеклопакет   |
| 8  | Проемы (двери)         | наружные - стальные с декоративной отделкой, внутренние по ГОСТ 6629-88   |
| 9  | Отделка внутренняя     | отделка душевых помещений и санузлов керамическая плитка, в офисных помещениях - окраска колерам светлых тонов по гипсокартонному листу         |
| 10 | Холодное водоснабжение | артезианская скважина   |
| 11 | Горячее водоснабжение  | от собственной котельной  |
| 12 | Канализация            | выгребная яма   |
| 13 | Электроснабжение       | открытая проводка   |
| 14 | Отделка наружная       | нанесение цветного покрытия с естественными цветами на наружный слой профнастила  |

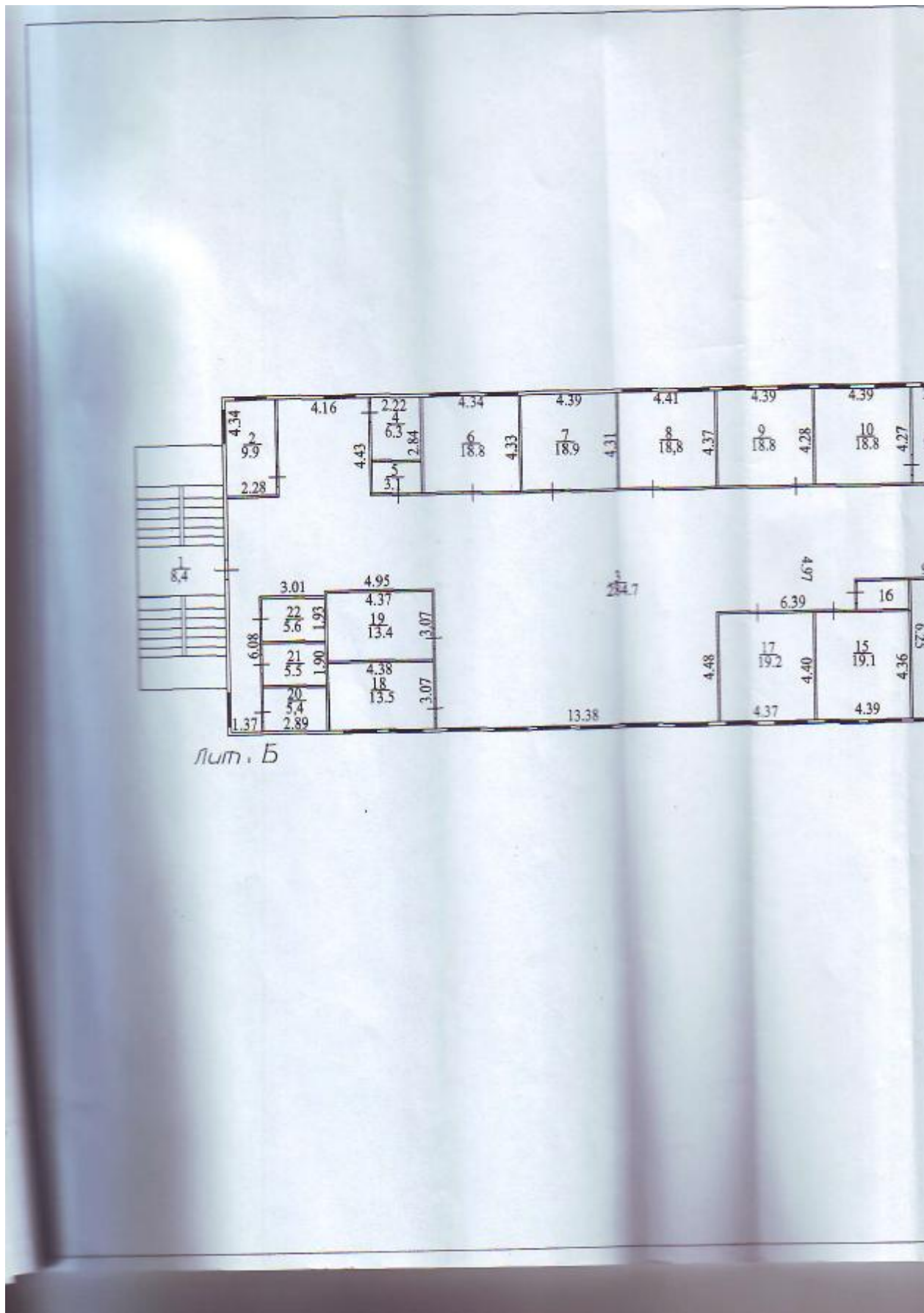


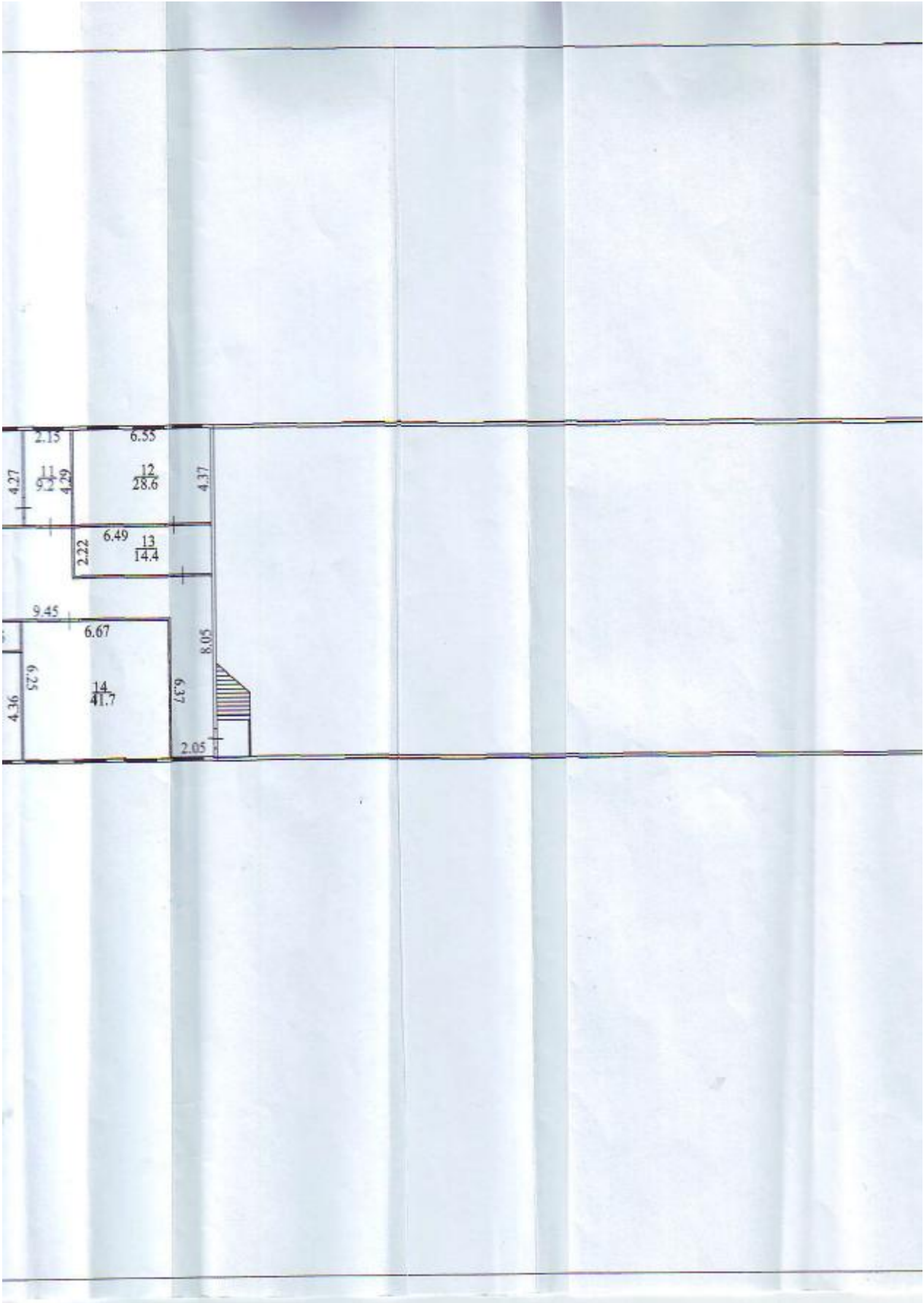




|  |               |                        |         |
|--|---------------|------------------------|---------|
|  |               | Котельнический ф       |         |
|  |               | План 1-го              |         |
| Руководитель<br>(уполномоченное<br>лицо) | Ананьева Т.П. | Дата<br>04 июля 2008   | Московс |
|  |               | Подпись<br><i>Т.П.</i> | Новоу   |









Второй свет

|  |               |             |                       |
|--|---------------|-------------|-----------------------|
| Котельнический филиал                    |               |             |                       |
| <b>План 2-го этажа</b>                   |               |             |                       |
| Руководитель<br>(уполномоченное<br>лицо) | Анарьева Т.П. | Дата        | Московская<br>Новоряз |
|  |               | 04 ИЮЛ 2008 |                       |
|  |               | Подпись     |                       |
|  |               | <i>Т.П.</i> |                       |



**Экспликация**  
к поэтажному плану Торгово-выставочный комплекс,

расположенного в городе (другом поселении) г. Котельники  
на участке (пер.) Новорязанское шоссе дом № 9

| Этаж | № помещения | № по плану | Назначение помещения | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру                           | Общая площадь | В т.ч., площадь |                 | Высота | Самовольно |
|------|-------------|------------|----------------------|--|---------------|-----------------|-----------------|--------|------------|
|      |             |            |                      |  |               | основная        | вспомогательная |        |            |
| 1    | 3           | 4          | 5                    | 6  | 7             | 8               | 9               | 10     | 11         |
| 1    | 1           | 1          | холл                 | 4.02*11.05   | 44,4          |                 | 44,4            |        |            |
|      | 2           | 2          | начальник мастерской | 2.19*6.43  | 14,1          | 14,1            |                 |        |            |
|      | 3           | 3          | комната приема пищи  | 4.39*4.87  | 21,4          | 21,4            |                 |        |            |
|      | 4           | 4          | комната              | 4.40*4.88  | 21,5          | 21,5            |                 |        |            |
|      | 5           | 5          | служебное            | 4.39*4.87  | 21,4          |                 | 21,4            |        |            |
|      | 6           | 6          | коридор              | 31.45*5.12+15.68*4.97+11.16*5.08-2.26*1.59+6.75*1.93-0.69*1.29+3.12*0.98 | 307,3         |                 | 307,3           |        |            |
|      | 7           | 7          | склад готов.продук.  | 15.03*8.85   | 133,0         | 133,0           |                 |        |            |
|      | 8           | 8          | электрощитовая       | 4.96*2.22  | 11,0          |                 | 11,0            |        |            |
|      | 9           | 9          | венткамера           | 4.96*2.13  | 10,6          |                 | 10,6            |        |            |
|      | 10          | 10         | компрессорная        | 4.96*2.13  | 10,6          |                 | 10,6            |        |            |
|      | 11          | 11         | раздевальня          | 4.96*2.14  | 10,6          |                 | 10,6            |        |            |
|      | 12          | 12         | душевая              | 4.96*2.12  | 10,5          |                 | 10,5            |        |            |
|      | 13          | 13         | подсобное            |  | 12,4          |                 | 12,4            |        |            |
|      | 14          | 14         | помещение            | 3.31*3.70+1.14*2.02  | 2,2           |                 | 2,2             |        |            |
|      | 15          | 15         | помещение            | 4.38*2.84  | 12,4          |                 | 12,4            |        |            |
|      | 16          | 16         | склад                | 85.31*15.04  | 1283,1        |                 | 1283,1          |        |            |
|      |             |            | Итого этаж 1:        |  | 1926,5        | 1475,1          | 453,4           |        |            |
| 2    | 1           | 1          | холл                 | 3.95*2.13  | 8,4           |                 | 8,4             |        |            |
|      | 2           | 2          | архив                | 4.34*2.28  | 9,9           | 9,9             |                 |        |            |
|      | 3           | 3          | коридор              | 40.23*10.39+4.43*4.16-2.32*6.62-9.45*6.37-4.48*6.39-4.59*6.36-6.08*3.01  | 284,7         |                 | 284,7           |        |            |
|      | 4           | 4          | комната кассира      | 2.22*2.84  | 6,3           |                 | 6,3             |        |            |
|      | 5           | 5          | касса                | 1.38*2.22  | 3,1           |                 | 3,1             |        |            |
|      | 6           | 6          | бухгалтерия          | 4.34*4.33  | 18,8          |                 | 18,8            |        |            |
|      | 7           | 7          | кабинет              | 4.39*4.31  | 18,9          |                 | 18,9            |        |            |
|      | 8           | 8          | кабинет              | 4.41*4.27  | 18,8          |                 | 18,8            |        |            |
|      | 9           | 9          | кабинет              | 4.39*4.28  | 18,8          |                 | 18,8            |        |            |
|      | 10          | 10         | кабинет              | 4.27*4.39  | 18,8          |                 | 18,8            |        |            |
|      | 11          | 11         | секретарь            | 2.15*4.29  | 9,2           |                 | 9,2             |        |            |
|      | 12          | 12         | кабинет              | 6.55*4.37  | 28,6          |                 | 28,6            |        |            |
|      | 13          | 13         | комната отдыха       | 6.49*2.22  | 14,4          |                 | 14,4            |        |            |
|      | 14          | 14         | комната переговоров  | 6.67*6.25  | 41,7          |                 | 41,7            |        |            |
|      | 15          | 15         | кабинет              | 4.39*4.36  | 19,1          |                 | 19,1            |        |            |
|      | 16          | 16         | серверная            | 2.53*1.84  | 4,7           |                 | 4,7             |        |            |
|      | 17          | 17         | комната образцов     | 4.37*4.40  | 19,2          |                 | 19,2            |        |            |
|      | 18          | 18         | отдел снабжения      | 4.38*3.07  | 13,5          |                 | 13,5            |        |            |
|      | 19          | 19         | комната приема пищи  | 5.07*4.57  | 13,4          |                 | 13,4            |        |            |
|      | 20          | 20         | туалет женский       | 2.89*1.85  | 5,4           |                 | 5,4             |        |            |
|      | 21          | 21         | туалет мужской       | 1.90*2.88  | 5,5           |                 | 5,5             |        |            |
|      | 22          | 22         | кладовая             | 2.89*1.93  | 5,6           |                 | 5,6             |        |            |
|      |             |            | Итого этаж 2:        |  | 586,8         | 277,2           | 309,6           |        |            |
|      |             |            | <b>Итого:</b>        |  | <b>2513,3</b> | <b>1750,3</b>   | <b>763,0</b>    |        |            |

Исполнил Гришклин О.И.  
Фамилия И. О.

Директор филиала

*О.И. Гришклин*  
подпись

Проверил Гришклина Л.С.  
Фамилия И. О.

Аноньева Т.П.  
Фамилия И. О.

Лист

Лист

Метр



**Запись о правообладателях**

| № регистрации | Вид права | Доля (часть, либра) | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, для юридических лиц - по | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Дата |
|---------------|-----------|---------------------|---|--|------|
| 1             | 2         | 3                   | 4   | 5  | 6    |
|               |           |                     |   |  |      |

**Особые отметки**

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |

| Исполнил               |                     | Проверил               |                      |
|------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Фамилия, Имя, Отчество | Подпись             | Фамилия, Имя, Отчество | Подпись              |
| Гришкин О.Н.           | <b>ГРИШКИН О.Н.</b> | Гришкина Л.С.          | <b>ГРИШКИНА Л.С.</b> |

**Российская Федерация**  
**Московская область**

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Котельнический филиал ГУП МО "МОБТИ"

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
**Инженерные сети и сооружения**  
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская область  
Район \_\_\_\_\_  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) г. Котельники  
по улице (пер.) Новорязанское шоссе  
№ 9

|                   |                    |                              |
|-------------------|--------------------|------------------------------|
|                   |                    | Литера                       |
| Инвентарный номер | <u>078:104-754</u> | В, К, Т, Л, Г, Г1, Г2, Г3, I |
| Условный номер    |                    |                              |
| Кадастровый номер |                    |                              |

Паспорт составлен по состоянию на

12 марта 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

|                     |   |
|---------------------|---|
| Согласовано         |   |
| Заказчик            | Подпись, печать   |
| <u>Гуськов Б.Н.</u> |  |

|  |   |
|--|---|
| Наименование организации,<br>осуществляющей составление<br>Технического паспорта |   |
| Котельнический филиал ГУП МО "МОБТИ"   |   |
| Руководитель (Ф.И.О)   | печать  |
| <u>Аланьева Т.П.</u>   |  |

**Опись (состав) технического паспорта**

| № | Наименование основных частей технического описания | № листов |
|---|--|----------|
| 1 | Опись технического паспорта                        | 2        |
| 2 | Общие сведения                                     | 3        |
| 3 | Ситуационный план                                  | 4        |
| 4 | Экспликация к плану зданий и сооружений            | 5        |
| 5 | План инженерных сетей и сооружений                 | 6        |
| 6 | Сведения о правообладателях объекта                | 7        |



**Общие сведения**

**Объект-** Инженерные сети и сооружения

**Местонахождение-** Московская обл., г. Котельники, Новорязанское шоссе, д. 9

**Балансовая стоимость-** 2 090 136,00

**В** - Водопровод технический - подземный, протяженностью 17,5 п.м от скважины для технического водоснабжения по адресу: Московская область, г.Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 до торгово-выставочного комплекса по адресу: Московская область, г.Котельники, Новорязанское шоссе, д.9

**К** - Сеть хозяйственно-бытовой канализации - протяженностью 20,5 п.м от о торгово-выставочного комплекса по адресу: Московская область, г.Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 до септика-отстойника с комплектом дренажных труб по адресу: Московская область, г.Котельники, Новорязанское шоссе, д.9

**Т** - Тепловая сеть - протяженностью 20,0 п.м от котельной по адресу: Московская область, г.Котельники, Новорязанское шоссе, д.9 до торгово-выставочного комплекса по адресу: Московская область, г.Котельники, Новорязанское шоссе, д.9

**Л** - Электрический кабель низковольтный - надземное сооружение протяженностью 17,0 п.м от собственной дизель-генераторной установки до торгово-выставочного комплекса по адресу: Московская область, г.Котельники, Новорязанское шоссе, д.9

**Г** - Котельная - блочно-модульная контейнерного типа с двумя котлами, общей площадью 17,4 кв.м

**Г1** - Склад для хранения дизельного топлива - блок-контейнер с пятью дизельными баками дизельного топлива, общей площадью 15,3 кв.м

**Г2** - Скважина для технического водоснабжения - подземное сооружение глубиной 25 м

**Г3** - Септик-отстойник - подземное сооружение, состоящее из ж/б резервуара с комплектом дренажных труб объемом 5 куб.м

**Г** - Дорожное покрытие асфальтобетоном - площадь покрытия 3100 кв.м

**Состав объекта**

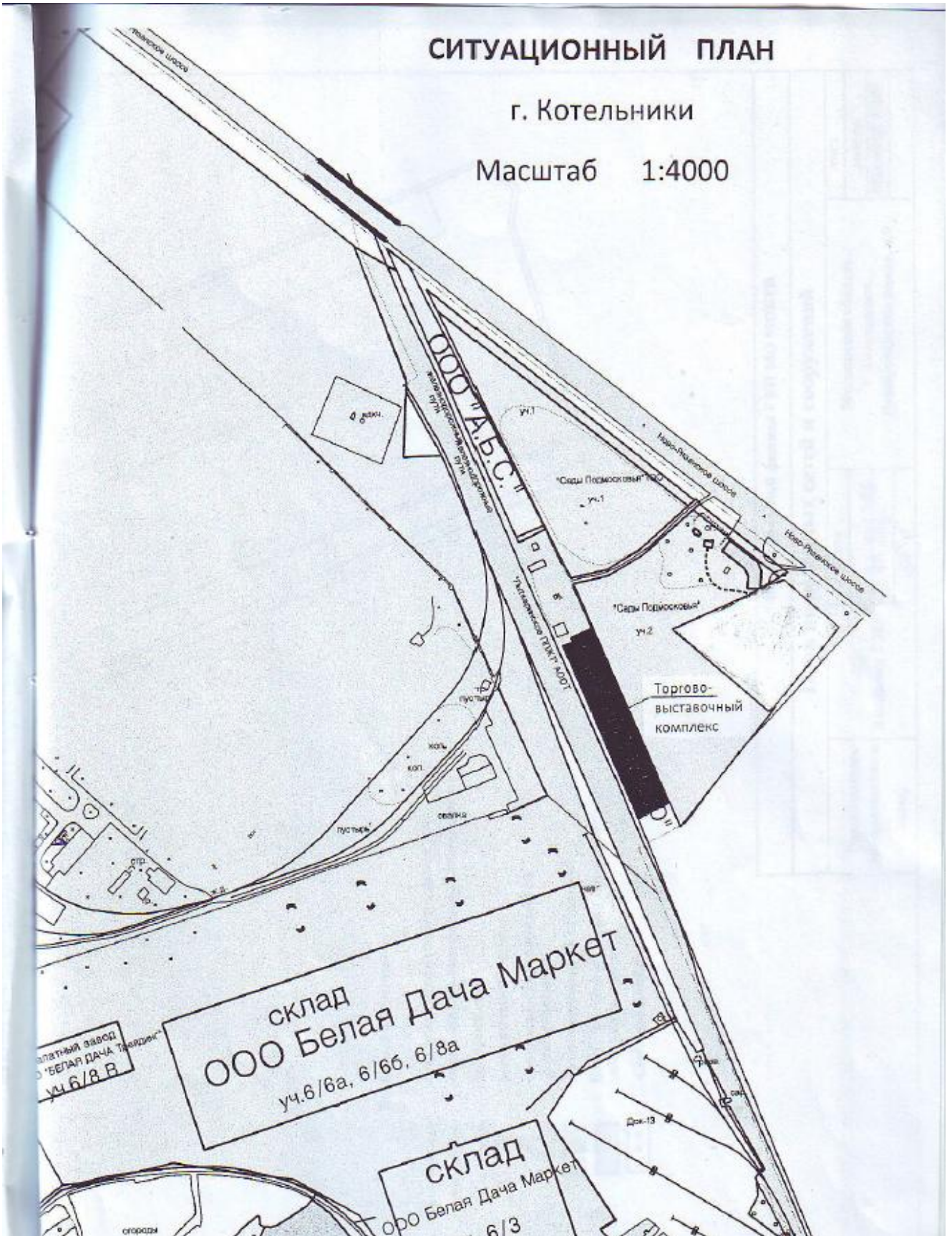
| Литера    | Показатель и сооружений                 | Год постройки | Инв. № бух.учета | Балансовая стоимость (руб.), по состоянию на г. |
|-----------|---|---------------|------------------|---|
| 1         | 2                                       | 3             | 4                | 5   |
|           | <b>Инженерные сети и сооружения</b>     |               |                  |   |
| <b>В</b>  | Водопровод технический                  | 2 008         |                  | 163 170,00                                      |
| <b>К</b>  | Сеть хозяйственно-бытовой канализации   | 2 008         |                  | 107 500,00                                      |
| <b>Т</b>  | Тепловая сеть                           | 2 008         |                  | 131 908,00                                      |
| <b>Л</b>  | Электрический кабель низковольтный      | 2 008         |                  | 175 000,00                                      |
| <b>Г</b>  | Котельная                               | 2 008         |                  | 694 682,00                                      |
| <b>Г1</b> | Склад для хранения дизельного топлива   | 2 008         |                  | 304 039,00                                      |
| <b>Г2</b> | Скважина для технического водоснабжения | 2 008         |                  | 100 000,00                                      |
| <b>Г3</b> | Септик-отстойник                        | 2 008         |                  | 94 762,00                                       |
| <b>Г</b>  | Дорожное покрытие асфальтобетоном       | 2 008         |                  | 319 075,00                                      |

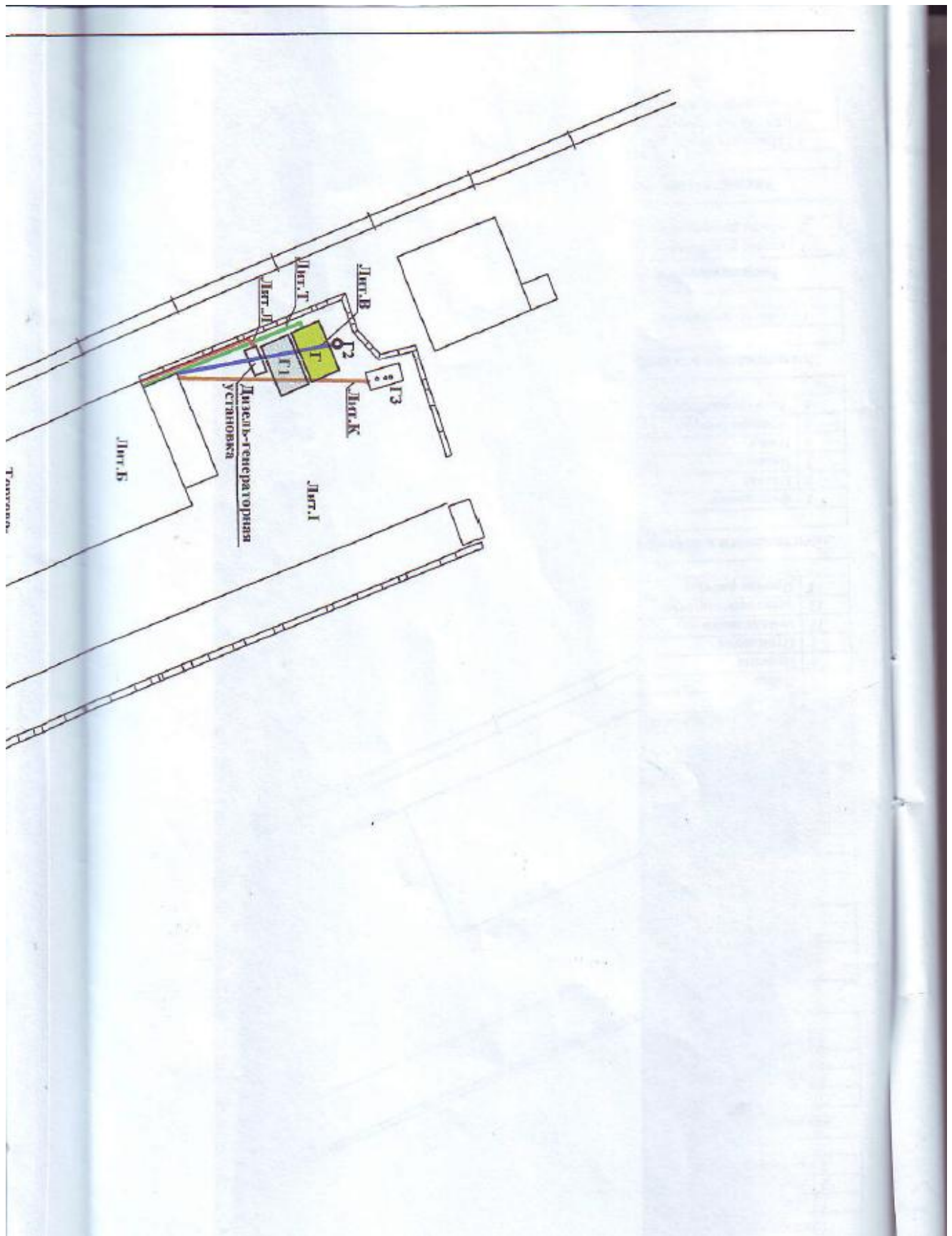
**2090136,00 руб.**

Полная балансовая стоимость

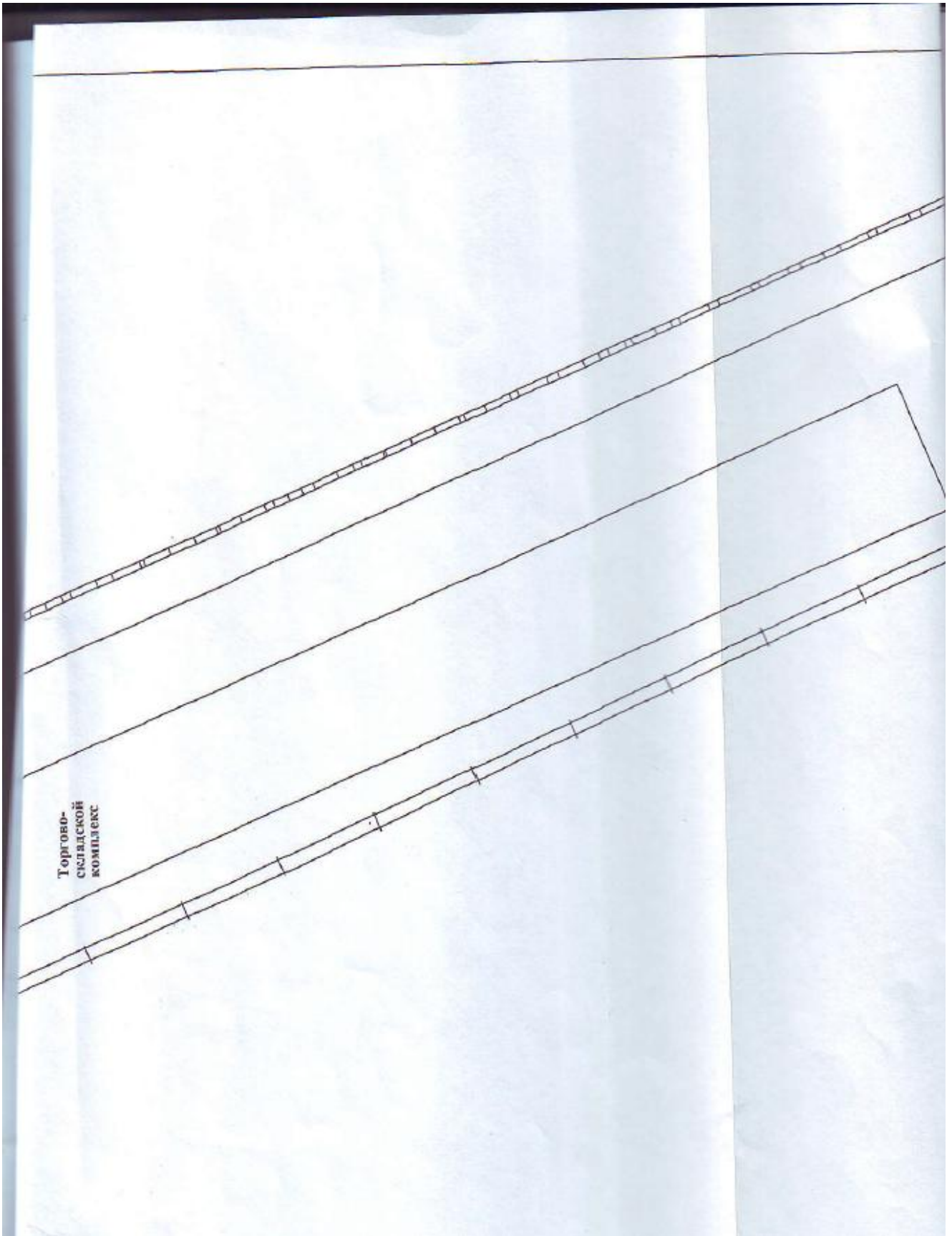
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)



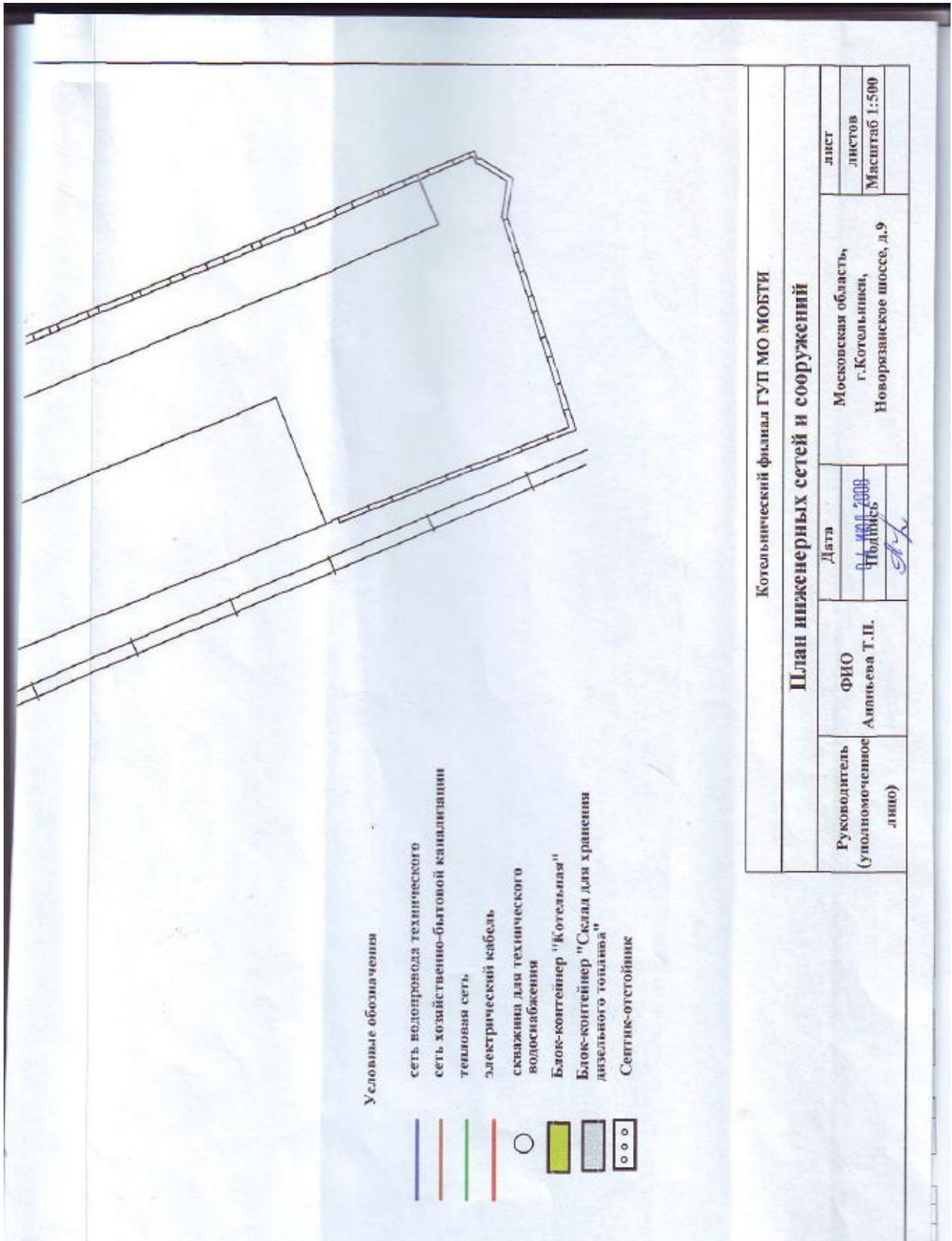












Котельнический филиал ГУП МО МОБТИ

**План инженерных сетей и сооружений**

|  |                      |  |               |
|--|----------------------|--|---------------|
| Руководитель<br>(уполномоченное<br>лицо) | ФИО<br>Анатьева Т.П. | Дата   | лист          |
|  |                      | 14.04.2008<br>Чобанисъ   |               |
|  |                      | Московская область,<br>г.Котельники,<br>Новорязанское шоссе, д.9 | Масштаб 1:500 |

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера В - *Водопровод технический*)

|   |                     |          |
|---|---------------------|----------|
| 1 | общая протяженность | 17,5 п.м |
| 2 | диаметр труб        | 32 мм    |
| 3 | материал труб       | сталь    |

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера К - *Сеть хозяйственно-бытовой канализации*)

|   |                     |          |
|---|---------------------|----------|
| 1 | общая протяженность | 20,5 п.м |
| 2 | диаметр труб        | 150 мм   |
| 3 | материал труб       | чугун    |

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера Т - *Тепловая сеть*)

|   |                     |        |
|---|---------------------|--------|
| 1 | общая протяженность | 20 п.м |
| 2 | диаметр труб        | 80 мм  |
| 3 | материал труб       | сталь  |

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера Д - *Электрический кабель низковольтный*)

|   |                     |          |
|---|---------------------|----------|
| 1 | общая протяженность | 17,0 п.м |
| 2 | напряжение          | 0,4 кВ   |

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера Г - *Котельная*)

|    |                       |                                       |
|----|-----------------------|---------------------------------------|
| 1  | Фундаменты            | бетонный                              |
| 2  | Стены                 | сэндвич-панели                        |
| 3  | Перекрытия и покрытия | металлические                         |
| 4  | Кровли                | металлическая                         |
| 5  | Полы                  | металлические                         |
| 6  | Проемы                | окна деревянные, ворота металлические |
| 8  | Отопление             |                                       |
| 11 | канализация           |                                       |
| 12 | электроосвещение      | есть                                  |
| 14 | Прочие работы         |                                       |

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера Г1 - *Склад для хранения дизельного топлива*)

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| 1 | Фундамент        | бетонный       |
| 2 | Стены            | сэндвич-панели |
| 3 | Крыши            | металлическая  |
| 4 | Полы             | металлические  |
| 5 | Проемы (двери)   | металлические  |
| 6 | Электроснабжение | есть           |

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера Г2 - *Скважина для технического водоснабжения*)

|   |                  |      |
|---|------------------|------|
| 1 | глубина скважины | 25 м |
|---|------------------|------|

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера Г3 - *Септик-отстойник*)

|   |                  |                |
|---|------------------|----------------|
| 1 | стены резервуара | железобетонные |
| 2 | объем резервуара | 5 куб.м        |

Экспликация к плану зданий и сооружений (литера Г - *Дорожное покрытие асфальтобетоном*)

|   |                    |                              |
|---|--------------------|------------------------------|
| 1 | Площадь покрытия   | 3100 кв.м                    |
| 2 | материал покрытия  | асфальт - толщина слоя 70 мм |
| 3 | материал основания |                              |



**Запись о правообладателях**

| № регистрации | Вид права | Доля (часть, лиterra) | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, для юридических лиц - по | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Дата |
|---------------|-----------|-----------------------|---|--|------|
| 1             | 2         | 3                     | 4   | 5  | 6    |
|               |           |                       |   |  |      |

**Особые отметки**

| Исполнитель            |                     | Проверил               |                      |
|------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
| Фамилия, Имя, Отчество | Подпись             | Фамилия, Имя, Отчество | Подпись              |
| Гришкин О.Н.           | <b>ГРИШКИН О.Н.</b> | Гришкина Л.С.          | <b>ГРИШКИНА Л.С.</b> |

УТВЕРЖДЕНА  
 Постановлением  
 Правительства  
 Российской Федерации  
 от 24 ноября 2005 г. № 698

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Кому

Закрытое Акционерное Общество

(наименование застройщика)

«Оргстекло»

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

113587, г. Москва, Варшавское ш.,

полное наименование организации – для юридических лиц)

д.125, сектор 9

его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ**

**на ввод объекта в эксплуатацию**

№ RU50321000-46

1. Администрация городского округа Котельники Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает  
 ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта

(ненужное зачеркнуть)

капитального строительства:

торгово-выставочный комплекс с офисными и складскими помещениями

(наименование объекта капитального строительства)

В составе:

**Здания:** Торгово-выставочный комплекс

**Сооружения:** Котельная

Склад для хранения дизельного топлива

Скважина для технического обслуживания

Септик-отстойник с комплектом дренажных труб

Дорожное покрытие асфальтобетоном

**Сети:** Водопровод технический

Сеть хозяйственно-бытовой канализации

Электрический кабель низковольтный

Тепловая сеть

по проекту (шифр 4613-140/05), разработанному ООО «Фирма «ПКБ»

в соответствии с проектной документацией)



расположенному по адресу Московская область, г. Котельники, Нововизанское шоссе,  
22 км.

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

| Наименование показателя   | Единица измерения | По проекту | Фактически |
|---|-------------------|------------|------------|
| <b>I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>   |                   |            |            |
| Строительный объем - всего  | куб. м            | 22 183     | 22868,1    |
| в том числе подземной части   | куб. м            |            |            |
| Общая площадь   | кв. м             | 2 438      | 2 513,3    |
| Площадь встроенно-пристроенных помещений  | кв. м             |            |            |
| Количество зданий   | штук              | 1          | 1          |
| <b>II. Нежилые объекты:</b>   |                   |            |            |
| Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.) |                   |            |            |

1. Здания:

1.1. Торгово-выставочный комплекс

|                         |                   |   |   |
|-------------------------|-------------------|---|---|
| Количество мест         | -                 | -   | -   |
| Количество посещений    | -                 | -   | -   |
| Вместимость             | -                 | -   | -   |
| Наименование показателя | Единица измерения | По проекту  | Фактически  |
| Общая площадь           | кв.м.             | 2438,0  | 2513,3  |
| (иные показатели)       |                   | -   | -   |
| (иные показатели)       |                   | -   | -   |
| Материалы фундаментов   | -                 | Столбчатые, монолитные, ж/б   | Столбчатые, монолитные, ж/б   |
| Материалы стен          | -                 | Наружные – металлические трёхслойные сэндвич-панели, Внутренние – самонесущие из эфирного керамического кирпича | Металлические трёхслойные сэндвичпанели с минераловатным утеплителем            |
| Материалы перекрытий    | -                 | Облегченные в виде укладываемых по металлическим  | Облегченные в виде укладываемых по металлическим несущим балкам профилированным |

|                  |  |   |   |
|------------------|--|---|---|
|                  |  | несущим балсам профилированными листом с засыпкой керамзитом по веру цементно-песчаной армированной стяжки 40мм | листом с засыпкой керамзитом по веру цементно-песчаной армированной стяжки 40мм         |
| Материалы кровли |  | Двухскатная с наружным неорганизованным водостоком. Покрытие – сэндвич полистовой сборки                        | Сэндвичпанель полистовой сборки, укладываемой по трапециям с минераловатным утеплителем |

Объекты производственного назначения

2. Сооружения:

2.1. Котельная

|                        |       |  |  |
|------------------------|-------|--|--|
| Мощность (номинальная) | кВт   | 2x240  | 500  |
| Производительность     | кВт   | 2x240  | 500  |
| Общая площадь          | кв.м. | 18   | 17,4   |
| (иные показатели)      | -     | -  | -  |
| (иные показатели)      | -     | -  | -  |
| Материалы фундаментов  |       | Монолитная ж/б плита   | Монолитная ж/б плита   |
| Материалы стен         |       | Металлический блок-модуль с утеплением минераловатной изоляцией толщиной 100мм | Металлический блок-модуль с утеплением минераловатной изоляцией толщиной 100мм |
| Материалы перекрытий   |       | -  | -  |
| Материалы кровли       |       | железо   | железо   |

2.2. Склад для хранения дизельного топлива

|                       |        |  |  |
|-----------------------|--------|--|--|
| Мощность              | куб.м. | 10   | 10   |
| Производительность    |        | -  | -  |
| Общая площадь         | кв.м.  | 16   | 15,3   |
| (иные показатели)     |        |  |  |
| (иные показатели)     |        |  |  |
| Материалы фундаментов |        | Монолитная ж/б плита   | Монолитная ж/б плита   |
| Материалы стен        |        | Металлический блок-модуль с утеплением минераловатной изоляцией толщиной | Металлический блок-модуль с утеплением минераловатной изоляцией толщиной 100мм |



|  |          |              |              |
|--|----------|--------------|--------------|
| Материалы перекрытий                                     |          | 100мм        |              |
| Материалы кровли   |          | металл       | металл       |
| <b>2.3. Скважина для технического водоснабжения</b>      |          |              |              |
| Мощность   |          |              |              |
| Производительность                                       | куб.м./ч | 1,5          | 1,5          |
| Глубина  | м.       | 28           | 25           |
| (иные показатели)  |          |              |              |
| (иные показатели)  |          |              |              |
| <b>2.4. Септик-отстойник с комплектом дренажных труб</b> |          |              |              |
| Мощность   |          |              |              |
| Производительность                                       |          |              |              |
| Объём  | куб.м.   | 5            | 5            |
| (иные показатели)  |          |              |              |
| труба  | м.       | 35           | 35           |
| (иные показатели)  |          |              |              |
| Материалы фундаментов                                    |          |              |              |
| Материалы стен   |          | полипропилен | полипропилен |
| Материалы перекрытий                                     |          |              |              |
| Материалы кровли   |          |              |              |
| <b>2.5. Дорожное покрытие асфальтобетоном</b>            |          |              |              |
| Мощность   |          |              |              |
| Производительность                                       |          |              |              |
| Площадь покрытия   | кв.м.    | 3 100        | 3 100        |
| (иные показатели)  |          |              |              |
| (иные показатели)  |          |              |              |
| <b>3. Сети:</b>  |          |              |              |
| <b>3.1. Водопровод технический</b>                       |          |              |              |
| Мощность   |          |              |              |
| Производительность                                       |          |              |              |
| Общая протяжённость                                      | п.м.     | 20           | 17,5         |
| (иные показатели)  |          |              |              |
| (иные показатели)  |          |              |              |
| <b>3.2. Сеть хозяйственно-бытовой канализации</b>        |          |              |              |
| Мощность   |          |              |              |
| Производительность                                       |          |              |              |



|  |            |       |       |
|--|------------|-------|-------|
| Общая протяжённость  | п.м.       | 25,0  | 20,5  |
| (иные показатели)  |            |       |       |
| (иные показатели)  |            |       |       |
| <b>3.3. Электрический кабель низковольтный</b>   |            |       |       |
| Установленная мощность   | кВт        | 138,2 | 138,2 |
| Потребная мощность   | кВт        | 98,0  | 98,0  |
| Производительность   |            |       |       |
| Общая протяжённость  | п.м.       | 17,0  | 17,0  |
| (иные показатели)  |            |       |       |
| (иные показатели)  |            |       |       |
| <b>3.4. Тепловая сеть</b>  |            |       |       |
| Мощность   |            |       |       |
| Производительность   |            |       |       |
| Общая протяжённость  | п.м.       | 20,0  | 20,0  |
| (иные показатели)  |            |       |       |
| <b>III. Объекты жилищного строительства</b>  |            |       |       |
| Количество этажей  | штук       | -     | -     |
| Количество секций  | секций     | -     | -     |
| Высота этажа   | м          | -     | -     |
| Количество квартир - всего   | штук/кв. м | -     | -     |
| в том числе:   |            |       |       |
| 1-комнатные  | штук/кв. м | -     | -     |
| 2-комнатные  | штук/кв. м | -     | -     |
| 3-комнатные  | штук/кв. м | -     | -     |
| 4-комнатные  | штук/кв. м | -     | -     |
| более чем 4-комнатные  | штук/кв. м | -     | -     |
| Общая площадь здания (с лоджиями, балконами, коридорами и лест.клетками, лифтовыми и др.шахтами) | кв.м.      | -     | -     |
| В том числе:   |            |       |       |
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов и лоджий)                                 | кв. м      | -     | -     |
| Из неё жилая площадь   | кв.м       | -     | -     |
| - площадь помещений общего пользования (с учётом помещений, используемых для обслуживания дома)  | кв.м.      | -     | -     |
| Общая площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений   | кв.м.      | -     | -     |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов с К=0,3, лоджий К=0,5)                          | кв. м      | -     | -     |
| Материалы фундаментов  |            | -     | -     |

|   |             |  |            |
|---|-------------|--|------------|
| Материалы стен                          |             |  |            |
| Материалы перекрытий                    |             |  |            |
| Материалы кровли                        |             |  |            |
| <b>IV. Стоимость строительства</b>      |             |  |            |
| Стоимость строительства объекта - всего | тыс. рублей |  | 12 930,216 |
| в том числе строительно-монтажных работ | тыс. рублей |  |            |

Первый заместитель Главы  
Администрации  
городского округа Котельники  
Московской области

(должность уполномоченного  
сотрудника органа, осуществляющего  
выдачу разрешений на ввод объекта  
в эксплуатацию)



08 г.

*[Handwritten signature]*  
(подпись)

А.А. Роменинов  
(расшифровка подписи)



**Приложение № 5. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК.**

Аналоги земельные участки.

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/suburban/166748203/>

**Участок, 1 га**

Московская область, Люберцы городской округ, Жилино-1 поселок [На карте](#)


Новорязанское шоссе, 9 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

**Тинькофф Банк**

Ипотека от **от 248 125 ₽/мес**  
"Предварительный расчет"

[Оставить заявку](#)



5 фото

**39 000 000 ₽** или 402 014 ₽ в месяц

39 000 000 ₽/га

[Следить за изменением цены](#)

**+7 495 162-84-59**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)


---

**PRO**

**Kalinka Group**


Агентство недвижимости

1880 объявлений




---

**РЕКЛАМА**



**ЖК «Эталон-Сити»**  
 Квартиры от 4,8 млн.р. Получите скидку до 15% в декабре!  
 Тел.: (495) 104-32-29

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Статус земли Участок

**Земля промышленного назначения 1 га**

Продается участок 1 Га для строительства складских помещений.  
 Удобное расположение участка, рядом аэропорт Жуковский.  
 Коммуникации проходят по границе.  
 Асфальтированный подъезд круглый год.  
 Документы готовы к сделке.

Статус земли

**Земля промышленного назначения**

Участок

**1 га**

Продается участок 1 Га для строительства складских помещений.

Удобное расположение участка, рядом аэропорт Жуковский.

Коммуникации проходят по границе.

Асфальтированный подъезд круглый год.

Документы готовы к сделке.

Согласно телефонному интервью с представителем собственника было установлено, что данный земельный участок имеет площадь 9 900 кв.м.

Аналог № 2 <https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/suburban/156148059/>

участок 50 сот.

Московская область, Дзержинский, Садовая ул.

[Показать на карте](#)

Новорязанское шоссе 1,0 км. до МКАД

+ Просмотров: всего 566, за сегодня 2 **Топ 3** сегодня, 05:20


**24 999 988 руб.**

[Следить за изменением цены](#)

+7 963 777-62-70

[В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Ежемесячный платеж  
**от 170 256 Р**  
\* Предварительный расчет  
Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Общая информация:

Тип земли: пром. назначения

Площадь участка: 50 сот.

Категория земель: Земли населенных пунктов  
Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов . Действующая стоянка грузовой техники. Электричество на участке. Хорошие подъездные пути. Идеально для стоянки фур и организации стоянки со складами временного хранения, шиномонтажа и ремонта грузового транспорта.  
Гальцевы и Фон Герц, Светлое агентство недвижимости Московской области .



ЦИАН ID 421930

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов . Действующая стоянка грузовой техники. Электричество на участке. Хорошие подъездные пути. Идеально для стоянки фур и организации стоянки со складами временного хранения, шиномонтажа и ремонта грузового транспорта.

Гальцевы и Фон Герц, Светлое агентство недвижимости Московской области .

Аналог № 3

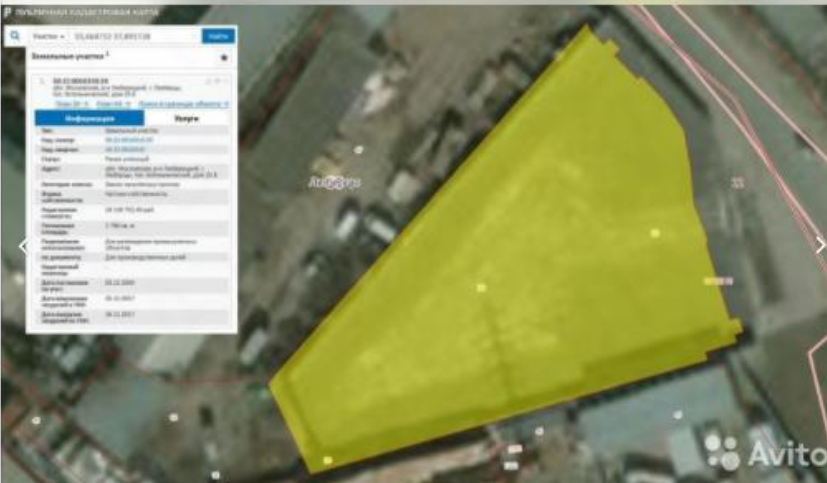
https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_27\_sot.\_promnaznacheniya\_1015034911

## ★ Участок 27 сот. (промназначения)

№ 1015034911, размещено 27 ноября в 08:06 👁 174 (+6)

18 000 000 ₽

Купить в кредит



8 985 284-19-87

Написать сообщение





Александр

Агентство  
На Avito с июля 2013  
Завершено 32 объявления

6 объявлений пользователя

Контактное лицо:  
Александр

Адрес:  
Московская область, Люберцы,  
Котельнический проезд, 27







Кадастровый номер 50:22:001\*\*\*\*:\*\*\* проверен ✔ Посмотреть отчёт

Площадь: 27 сот.

Адрес: Московская область, Люберцы, Котельнический проезд, 27


Скрыть карту



«МИЭЛЬ»

Более 25 лет экспертизы  
в недвижимости

Узнать больше



Продам участок под склад или производство.  
Расположен в промзоне недалеко от МКАД.  
Удобный круглогодичный подъезд. Огороженная территория.  
На расстоянии менее 1 км. от М5 Урал.  
Участок без строений.  
Электричество (40 кВт), газ (450 куб.м.), центральные водопровод и канализация на участке.  
Рядом имеется еще один участок правильной формы площадью 50 соток с возможностью присоединения ЖД ветки. Цена 30 млн. рублей.

Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Email Print

Пожаловаться



**Блочные котельные с завода!**

yaringcom.ru



Яндекс Директ

Аналог № 4

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_ploschadyu\\_50\\_sotok\\_novoryazanskoe\\_shosse\\_2276502407/](https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_50_sotok_novoryazanskoe_shosse_2276502407/)



Новости Статьи База недвижимости Спецпредложения Новостройки Консультации

Недвижимость на Move.ru → Московская область → р-н. Люберецкий → г. Люберцы

## Продам землю промышленного назначения, 50 соток, Люберцы, Новорязанское шоссе

17 500 000 ₺ цена за сотку 350 000 ₺

руб дол евро btc

Люберецкий р-н г. Люберцы Новорязанское шоссе  
полный адрес  
Новорязанское ш. 10 км от МКАД

★ Добавить в избранное





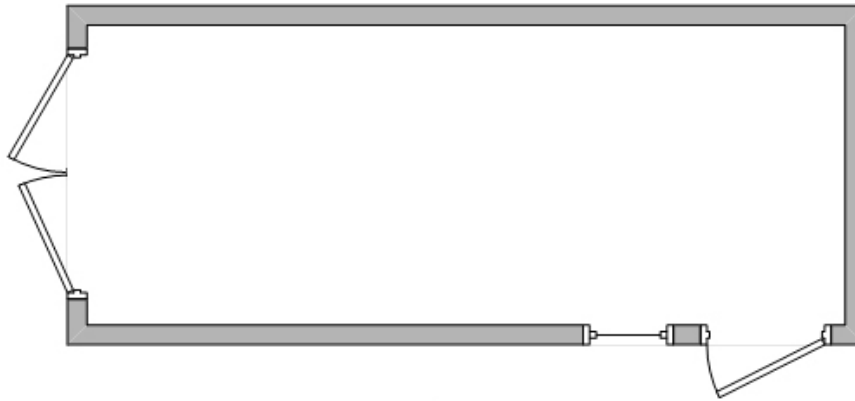
<http://stroytex.msk.ru/kotel'naya.html>

## МОДУЛЬНАЯ КОТЕЛЬНАЯ

### Где используются

Передвижные котельные используются в качестве источников тепла вахтовых поселков. С их помощью можно оперативно восстановить подачу тепловой энергии в случае аварии на стационарной котельной и таким образом не только обеспечить комфортные условия для людей, а и избежать «размораживания» сетей.

Также котельная в контейнере незаменима при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций и в случае необходимости оперативно подать тепло на удаленные от стационарных источников тепла объекты. Важной частью такой установки является здание котельной. Продажа блок-контейнеров под монтаж котельного оборудования осуществляется компанией «Строй Тэкс».



Блок-контейнер размерами 2.400 (ширина)х9.000(длина)х2.500(высота) – 1 шт.

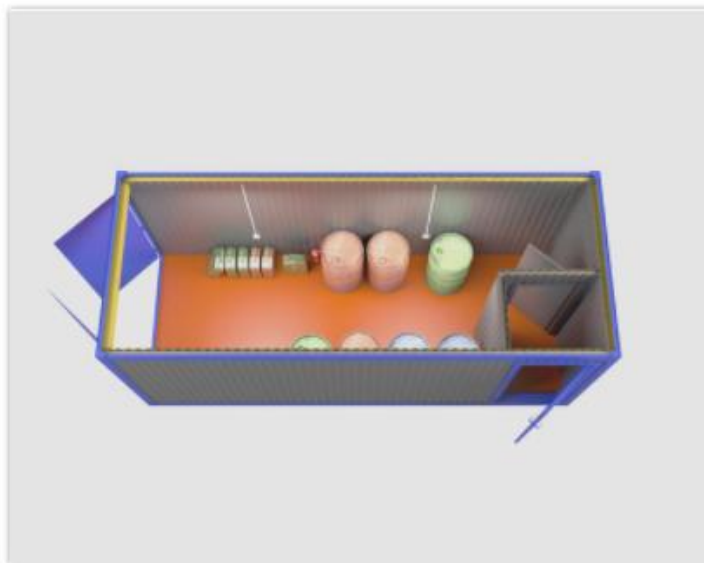
Завод-производитель модульных зданий СтройТэкс предлагает купить блок-контейнеры и бытовки под котельную. Здание полностью готово для оборудования, комплектации и использования в качестве котельной.




**Цена – 180 000 руб.**

<http://block-box.ru/katalog/blok-konteynery/dlya-oborudovaniya/gsm/blok-kontejner-k2>

Главная » Блок контейнеры » Блок контейнер для оборудования » Блок контейнер для хранения GSM » Блок-контейнер для хранения GSM с воротами и тамбуром (782005)

## Блок-контейнер для хранения GSM с воротами и тамбуром (782005)



 Изготовление 3-5 дней  
 Доставка 1 день  
 Гарант 1 год

**174 500 руб.**

[ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Наиболее доступная модель контейнера широкого применения. Имеет прочную конструкцию, быстро собирается, обладает длительным ресурсом. Надежное решение по невысокой цене.

Только различающиеся характеристики

**БАЗОВАЯ**      **ОПТИМАЛЬНАЯ**      **РАСШИРЕННАЯ**

**174'500 руб.**

|                    |                             |      |   |   |
|--------------------|-----------------------------|------|---|---|
| Характеристика     | Количество блок-контейнеров | 1    | 2 | 3 |
|                    | Количество этажей           | 1    | 2 | 3 |
| Габаритные размеры | Длина, мм                   | 6000 | - | - |
|                    | Ширина, мм                  | 2400 | - | - |
|                    | Высота общая, мм            | 2400 | - | - |

Аналоги, используемые для сравнительного подхода

Аналог № 1 <https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/162040694/>

помещение под производство

+ Просмотров: всего 202, за сегодня 1 Р Платное сегодня, 10:20

Московская область, Видное, просп.

Ленинского Комсомола, 46 [Показать на карте](#)

Каширское шоссе 8,0 км. до МКАД

**35 000 000 руб.**


28 456 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 965 135-20-20

[В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



**Ипотека  
от 387 803 Р**

\* Предварительный расчет  
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

**Об объекте**

Площадь: 1 230 м²

Этаж: 1 из 1

**О здании**

Видное Город, проспект Ленинского Комсомола 46, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 1230 кв.м., 1/1 этаж, Продажа.

Коммерческая недвижимость.

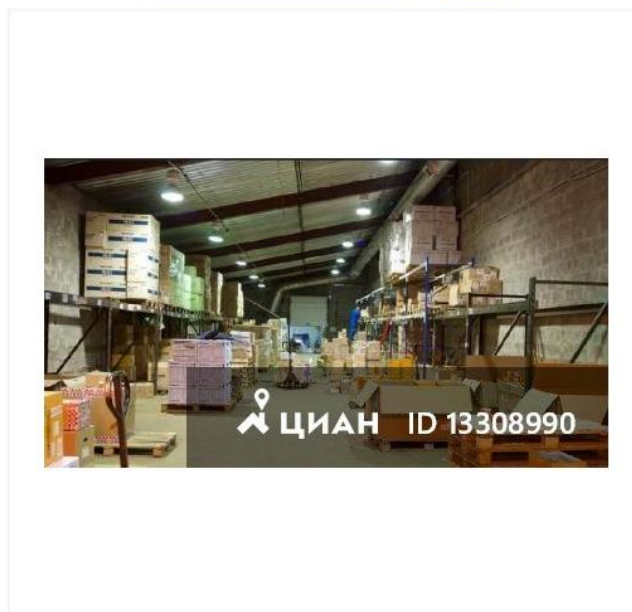

Видное, Каширское ш, 8 км от МКАД.

Производственно-складской комплекс 1.230 м2, теплый, Н = 4,5 - 6 м. (Из них 430 м2 холодный ангар). Электрич. 50 кВт, своя ТП. Возможно увеличение.

Отопление склада - воздушный теплогенератор 100 кВт, на солярке и отработанном масле, отопление офиса - водяной электрокотел с радиаторами, водопровод - колодец, канализация септик ТОПАС.

АБК 100 м2. Интернет, телефония. Имеются электрокары и стеллажи.

Земли 0,25 га в собственности, промназначения, огорожено. Охрана КПП, видеонаблюдение.

**РЕКЛАМА**  
Торговые помещения - лучшая цена!  
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в

**Видное Город, проспект Ленинского Комсомола 46, продается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 1230 кв.м., 1/1 этаж, Продажа.**

**Коммерческая недвижимость.**

**Видное, Каширское ш, 8 км от МКАД.**

**Производственно-складской комплекс 1.230 м2, теплый, Н = 4,5 - 6 м.**

**(Из них 430 м2 холодный ангар). Электрич. 50 кВт, своя ТП. Возможно увеличение.**

**Отопление склада - воздушный теплогенератор 100 кВт, на солярке и отработанном масле, отопление офиса - водяной электрокотел с радиаторами, водопровод - колодец, канализация септик ТОПАС.**

**АБК 100 м2. Интернет, телефония. Имеются электрокары и стеллажи.**

**Земли 0,25 га в собственности, промназначения, огорожено. Охрана КПП, видеонаблюдение.**

Аналог № 2 <https://korolev.cian.ru/sale/commercial/162075656/>

склад

Московская область, Королев, Пионерская ул., 4к125

[Показать на карте](#)

📍 ВДНХ, 30 мин. на машине

**95 000 000 – 95 000 000 руб.**

33 990 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 964 560-00-44 , +7 495 120-38-12

❤ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь: 2 795 – 2 795 м²

Этаж: 1 из 1

Состояние: дизайнерский ремонт

**О здании**


Тип здания: нежилой фонд

Общая площадь: 2 795 м²

Продажа склада. Ярославское ш, д.4, к.125 . Склад находится на земельном участке 4831 м2. Земля в собственности.

Площадь склада 2795 м2, стены кирпич , высота потолка 6 метров, центральное отопление, электричество 140 кВт(возможное увеличение до 300 кВт), освещение по потолку, холодное водоснабжение центральное, пожарная сигнализация с класса, технические сточные воды, возможность газификации . Две точки загрузки-выгрузки ,оборудованные под еврофуры. На территории склада имеется двух этажное помещение под офис (оборудованы душевые ,туалеты).

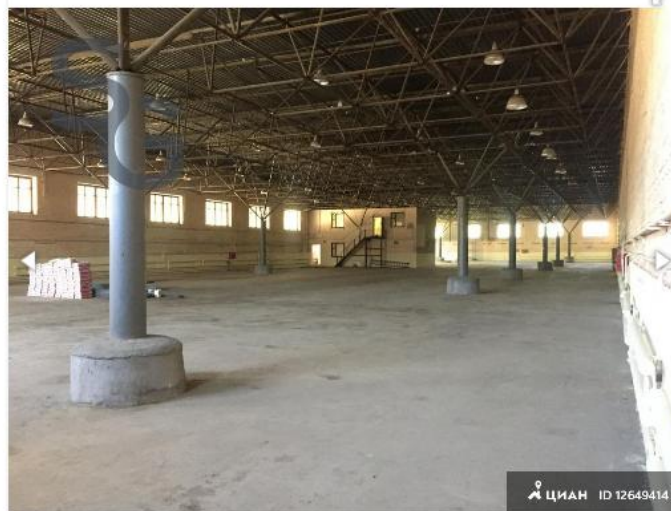
, Королев г, Пионерская улица 4к125, м. ВДНХ, продается Склад, общ. пл. 2795 кв.м., 1/1 этаж, Номер лота: 1090670



**Ипотека**  
от 1 052 607 Р

\* Предварительный расчет  
[Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!](#)

+ Просмотров: всего 100, за сегодня 1 [Платное](#) вчера, 20:00



ЦИАН ID 12649414



**Street retail в ТЦ у метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.

РЕКЛАМА

**Продажа склада. Ярославское ш, д.4, к.125 . Склад находится на земельном участке 4831 м2. Земля в собственности.**

**Площадь склада 2795 м2, стены кирпич , высота потолка 6 метров, центральное отопление, электричество 140 кВт(возможное увеличение до 300 кВт), освещение по потолку, холодное водоснабжение центральное, пожарная сигнализация с класса, технические сточные воды, возможность газификации . Две точки загрузки-выгрузки ,оборудованные под еврофуры. На территории склада имеется двух этажное помещение под офис (оборудованы душевые ,туалеты).**

**, Королев г, Пионерская улица 4к125, м. ВДНХ, продается Склад, общ. пл. 2795 кв.м., 1/1 этаж, Номер лота: 1090670**

Согласно данным телефонного интервью с представителями собственника было установлено, что офисные помещения составляют 200 кв.м.



Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/commercial/158171382/>

## Склад, 1 963 м<sup>2</sup>

Московская область, Люберцы городской округ, Красково пгт, ш. Корневское [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Скачать](#) [Печать](#) [Предупреждение](#)



Ипотека от  
от 490 549 руб/мес  
\*Предварительный расчёт  
[Оставить заявку](#)

55 000 000 руб

PRO

Арсенал Холдинг

Агентство недвижимости  
486 объявлений



+7 926 898-86-82

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



|                            |               |                 |
|----------------------------|---------------|-----------------|
| Площадь                    | Выс. потолков | Помещение       |
| <b>1 963 м<sup>2</sup></b> | <b>5 м</b>    | <b>Свободно</b> |

Егорьевское шоссе, 12 км от МКАД, Люберецкий район, пос. Красково, ул. Карла Маркса, д. 117, 1963 кв.м, 1-2 этаж, 1 этаж производственно-складской, 1236 кв.м, высота 5 м, шаг колонн, свободная планировка, 2 этаж- 727 кв.м, высота 3,5 м, офисные помещения, кабинетная планировка, в среднем по 35 кв.м, 3 с/у на этаже, мощность 170 кВт, 7 отдельных входов, из них пять въездных ворот, заезд еврофур, современные инженерные коммуникации, земельный участок 0,25 га в собственности, въезд с Корневского шоссе, в 400 м от въездных ворот станция Коренево. Лот 5554

|                            |               |                 |
|----------------------------|---------------|-----------------|
| Площадь                    | Выс. потолков | Помещение       |
| <b>1 963 м<sup>2</sup></b> | <b>5 м</b>    | <b>Свободно</b> |

Егорьевское шоссе, 12 км от МКАД, Люберецкий район, пос. Красково, ул. Карла Маркса, д. 117, 1963 кв.м, 1-2 этаж, 1 этаж производственно-складской, 1236 кв.м, высота 5 м, шаг колонн, свободная планировка, 2 этаж- 727 кв.м, высота 3,5 м, офисные помещения, кабинетная планировка, в среднем по 35 кв.м, 3 с/у на этаже, мощность 170 кВт, 7 отдельных входов, из них пять въездных ворот, заезд еврофур, современные инженерные коммуникации, земельный участок 0,25 га в собственности, въезд с Корневского шоссе, в 400 м от въездных ворот станция Коренево. Лот 5554

Согласно данным телефонного интервью с представителями собственника было установлено, что данный склад отапливается.

Аналог

№

4

<https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/796481>

Яндекс.Директ

**Склад, 5361 м², Октябрьский проспект**

Цена продажи: **155 000 000 ₽**  
 28 913 ₽/м²  
 руб дол евро

79153335441  
 Дмитрий агентство  
 oor.ddp@yandex.ru

20.07.2017  
 0 просмотров  
 пожаловаться

Московская область (Подмосковье) • Люберецкий район • г. Люберцы • Октябрьский проспект



**Описание от продавца**

Складской комплекс: 5361 м2; Склад: 5011 м2; Капитальный, отапливаемый. Офисные и вспомогательные площади: 350 м2; Участок: 10069 м2; Рабочая высота: 4-6 м; 7 ворот, уровень пола: 0, пандус, подъезд еврофуры; Электричество 65квт, точка заряда кар, пожарная сигнализация, интернет; Центральное отопление, электроснабжение, водоснабжение и водоотвод; Огороженная охраняемая территория современного логистического парка;

**Склад на продажу**

|                       |              |   |   |
|-----------------------|--------------|---|---|
| Тип                   | отапливаемый | Санузел                                       | ✓ |
| Класс                 | не определен | Горячая вода                                  | ✓ |
| Площадь               | 5361 м²      | Холодная вода                                 | ✓ |
| Офис                  | 350.0 м²     | Место для разгрузки большегрузных автомобилей | ✓ |
| Центральное отопление | ✓            | Пожарная                                      | ✓ |
| Центральная           | ✓            |   |   |



## Описание от продавца

Складской комплекс: 5361 м<sup>2</sup>; Склад: 5011 м<sup>2</sup>; Капитальный, отапливаемый. Офисные и вспомогательные площади: 350 м<sup>2</sup>; Участок: 10069 м<sup>2</sup>; Рабочая высота: 4-6 м; 7 ворот, уровень пола: 0, пандус, подъезд еврофуры; Электричество 65квт, точка заряда кар, пожарная сигнализация, интернет; Центральное отопление, электроснабжение, водоснабжение и водоотвод; Огороженная охраняемая территория современного логистического парка;

## Склад на продажу

|                        |                      |   |   |
|------------------------|----------------------|---|---|
| Тип                    | отапливаемый         | Санузел                                       | ✓ |
| Класс                  | не определен         | Горячая вода                                  | ✓ |
| Площадь                | 5361 м <sup>2</sup>  | Холодная вода                                 | ✓ |
| Офис                   | 350.0 м <sup>2</sup> | Место для разгрузки большегрузных автомобилей | ✓ |
| Центральное отопление  | ✓                    | Пожарная сигнализация                         | ✓ |
| Центральная вентиляция | ✓                    |   |   |
| Высота потолков        | 5 м                  |   |   |

## Здание, в котором находится склад

|               |                    |           |   |
|---------------|--------------------|-----------|---|
| Тип здания    | Складской комплекс | Этажность | 1 |
| Тип помещения | капитальное        |           |   |

## Аналоги, используемые для доходного подхода

### Аналог № 1

[https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pl\\_500\\_m2\\_pod\\_sklad\\_proizvodstvo\\_vodstvo\\_856416880](https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_500_m2_pod_sklad_proizvodstvo_vodstvo_856416880)

### ★ Аренда пл. 500 м2 под склад, производство

№ 856416880, размещено 30 декабря 2017 [↔ 1221 \(+7\)](#)

211 875 ₽ в месяц  
Залог 211 875 ₽, без комиссии

8 495 369-67-24

Написать сообщение

Алекс Недвижимость  
Агентство  
На Avito с января 2013

Контактное лицо  
Николай Васильевич

Адрес  
Московская область, Люберцы, Новорязанское шоссе, д.76

Площадь: 500 м²

Адрес: Московская область, Люберцы, Новорязанское шоссе, д.76  
[Скрыть карту](#)

Лот №135763 Без Комиссии от Собственника! ● Аренда помещения пл. 500 м2 под склад, производство Люберцы Новорязанское шоссе в складском комплексе.

Сдается в аренду под склад (производство) помещение площадью 500 м2 на территории складского комплекса. Высота потолка 9 м, пол - бетон с антипылевым покрытием. Отопление от собственной котельни. Пожарная сигнализация, сан узел.

Есть свободные парковочные места. Стоимость аренды 500 рублей за 1 м2 включая НДС и коммунальные платежи кроме электричества

Стоимость аренды: 5085 руб/м2/год (211865 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы.

☎ Конт. лицо: Николай Васильевич, доб. 137, ЛОТ №135763

Вконтакте | Яндекс | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Print

Пожаловаться

Алекс Недвижимость  
Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 виртуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.




2966 объявлений агентства

Фальцевая кровля Ruukki  
Широкий выбор материалов

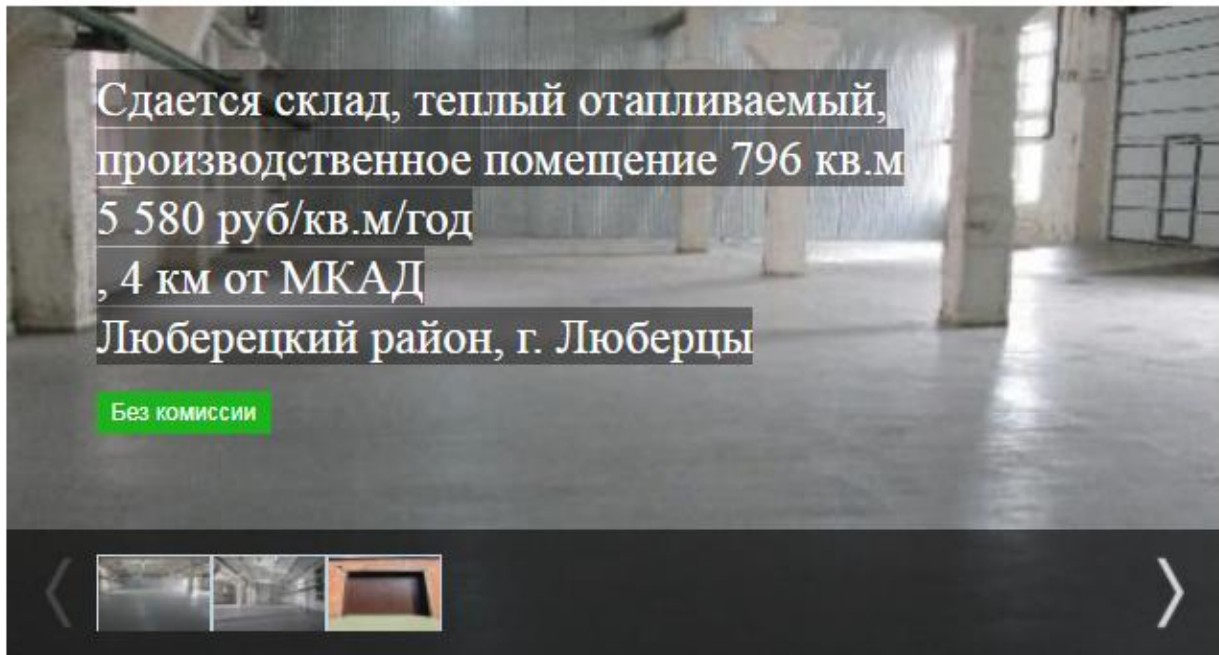
ruukki Подробнее

Новая книга Юрия Медушенко  
**СОЗДАТЬ БИЗНЕС НА ДОХОДНЫХ ДОМАХ БЕЗ ВЛОЖЕНИЙ**

СКАЧАТЬ КНИГУ



Аналог № 2 [http://www.makler.su/arendaview\\_komm.asp?anketa\\_id=367022](http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=367022)



#### Расположение

**M** Лермонтовский проспект

Московская область

Люберецкий район, г. Люберцы, ул. Московская  
[\(посмотреть на карте\)](#)

+7 (495) 120-37-05

Сообщите нам № лота: 367022

[Оставить заявку](#)

[Добавить в "Мои варианты"](#)

[Скачать презентацию](#)

#### Основные параметры

Тип объекта: [склад, производственное помещение, теплый отапливаемый](#)

Класс объекта: [B](#)

Площадь: **796 м<sup>2</sup>**

#### Строение

Этаж/Этажность: 1/1

#### Условия аренды

Арендная ставка: **5 580 руб/м<sup>2</sup>/год**

Стоимость объекта: **370 001 руб/месяц**

Тип аренды: **прямая**

Срок аренды: **от 11 мес.**

#### Общее описание

Отапливаемое помещение под склад или производство. Первый этаж. Большие ворота. Полы — антипыль. Высота потолков — 4,6 м. Электрическая мощность 50 кВт. Наличие воды, канализации. Подъезд еврофуры. Режим работы круглосуточный. Территория огороженная, охраняемая. НДС включен в арендную ставку. Электричество и вода оплачивается отдельно.

Если вас заинтересовала [аренда склада в Москве](#), получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 (495) 120-37-05.




Аналог № 3

https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_pl.\_2900\_m2\_pod\_sklad\_proi\_zvodstvo\_965588178

## ☆ Аренда пл. 2900 м2 под склад, производство

1 106 108 ₪ в месяц  
Без залога, без комиссии

№ 965588178, размещено 23 декабря 2017 ☎ 1240 (+9)



8 495 369-67-24

Написать сообщение

**Алекс Недвижимость**  
Агентство  
На Avito с января 2013 🏆

Контактное лицо  
Дмитрий Евгеньевич

Адрес  
Московская область, Люберцы,  
Новорязанское шоссе, д.29

**Алекс Недвижимость**  
Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.

2966 объявлений агентства

**Композитный настил**


Все цвета по RAL.  
Гарантированные сроки выполнения заказов.  
Проекты любой сложности.

**Electrolux**

Новая книга **Юрия Медушенко**  
**СОЗДАТЬ БИЗНЕС НА ДОХОДНЫХ ДОМАХ**

Площадь: 2900 м²

Адрес: Московская область, Люберцы, Новорязанское шоссе, д.29  
[Скрыть карту](#)



**Лот №109772 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Аренда помещения пл. 2900 м2 под склад, производство, теплый склад, офис и склад, Люберцы Новорязанское шоссе .**

Сдаются складские помещения: 2900 м2, отапливаемое, пол-антипыль, высота потолка 12 м, 3-е ворота (на пандусе и нулевом уровне), кран-балка 3 тн, складская часть 259 2м2, офисная часть 354 м2

Огороженная и охраняемая территория, удобные подъездные пути. Площадью 1590 м2, пол-антипыль, высота потолка 10м, отапливаемое, 1-й этаж, электрические мощности по запросу арендатора, ставка 4500 руб/м2/год (торг уместен после осмотра помещений). Наличие складских помещений от 450 м2 и офисных от 30 м2.

Стоимость аренды: 4577 руб/м2/год (1105933 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно.

☎ Конт. лицо: Дмитрий Евгеньевич, доб. 172, ЛОТ №109772

Аналог № 4

[https://move.ru/objects/sdaetsya\\_\\_ploschadyu\\_950\\_kv\\_m\\_poselok\\_chkalovo\\_ulica\\_gorkogo\\_2282638188/](https://move.ru/objects/sdaetsya__ploschadyu_950_kv_m_poselok_chkalovo_ulica_gorkogo_2282638188/)



**Склад в аренду**

|                 |                   |                  |            |
|-----------------|-------------------|------------------|------------|
| Цена:           | 332 500 Р в месяц | Общая площадь:   | 950 м²     |
| Цена за м²:     | 350 Р             | Дата публикации: | 2 ноября   |
| Тип объекта:    | склад             | Дата обновления: | 13 декабря |
| Тип объявления: | вторичка          |                  |            |

**Описание**

Предложение от собственника! Без комиссии! Склад площадью: 950 м²: теплый, высота потолка 7 м., пол антипыль. Пандус 120 см. Цена 350 р/м без НДС. Территория охраняемая, удобный подъезд.

**Информация**

Сдам Склад площадью 950 кв.м. Московская область, цена 332 500 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Коммерческая недвижимость»](#) портала недвижимости Move.ru.

Контактное лицо: Юлия

**+7 (903) 136-00-33**

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

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

Премиум-объявление



Сдаю коммерческую недвижимость

**4 000 000 Р в месяц**

Сдается офис, 4000 м², Москва, улица Золоторожский Вал, 11с22

**+7 (916) 322-XX-XX**

[Показать телефон](#)

реклама



**Приложение № 6. КОПИЯ ВЫПИСКИ ИЗ РЕЕСТРА АССОЦИАЦИИ  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ».**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**БАБИНА**

**Олеся Анатольевна**

ИНН 501800321062

**является членом**

Некоммерческого партнерства  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 1 декабря 2005 года №2-ч

Президент



*В.В. Кругликов* В.В. Кругликов

Регистрационный № 00104

Дата выдачи 01 июля 2008 года



## Приложение № 7.

## КОПИИ СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

1-й Магистральный тупик,  
д. 5А, 123290, г. Москва  
+7 495 967-18-38  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru

ИНН 7728178835  
КПП 771401001

**ПОЛИС № 022-073-000957/17**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000957/17 от 28.04.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

|   |   |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:   | <b>Бабина Олеся Анатольевна</b>   |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:  | <b>Московская область, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 11, кв. 225</b>   |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:  | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>   |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                    | <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>   |
| ФРАНШИЗА:   | <b>Не установлена</b>   |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:   | <b>16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей</b>  |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:                              | <b>Единовременно, безналичным платежом</b>  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):                    | <b>с «24» мая 2017 г. по «23» мая 2018 г.</b>   |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:   | <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:   | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>  |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 28.04.2017г.</li> </ol>   |

Страховщик:  
ООО "Абсолют Страхование"  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

М.П.  
«28» апреля 2017г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
Бабина Олеся Анатольевна

«28» апреля 2017г.

(Бабина О.А.)